



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

#### CONSIDERANDO:

- Que** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, número 7, determina que es deber primordial del Estado, entre otros, *“(...) proteger el patrimonio natural y cultural del país (...)”*;
- Que** la Constitución de la República, en el artículo 83, número 13, señala los deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y ecuatorianos, que entre otros indica: *“conservar el patrimonio cultural y natural del Estado y cuidar y mantener los bienes públicos”*;
- Que** la Constitución de la República en el artículo 240 señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*;
- Que** la Constitución de la República, en el artículo 264, número 8 en concordancia con el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, letra h), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva de *“(...) preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”*;
- Que** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 7 en lo que respecta a la facultad normativa, señala: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- Que** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87 letra a) determina las atribuciones del concejo metropolitano entre otras le corresponde: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”*;
- Que** el artículo 322 ibídem, que hace relación a las decisiones legislativas, indica: *“Los concejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”*;
- Que** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el número 1 del artículo 8, establece lo que corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”*;
- Que** de conformidad con el literal a) del artículo 2 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, son fines de la ley, garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa;
- Que** de acuerdo con el artículo 9 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, los gobiernos autónomos descentralizados deben establecer políticas, lineamientos y objetivos respecto del uso, ocupación y tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat,



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada y, priorizando el uso eficiente del suelo y los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social;

**Que** el literal e) del artículo 28 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, señala que son fines de la producción social del hábitat: *“Definir mecanismos orientados a resolver el déficit habitacional urbano y rural, mejorando la calidad de vida de la población, impulsando su desarrollo sostenible y combatiendo el deterioro de sus condiciones de vida.”*;

**Que** el artículo 43 *ibídem* establece que *“El ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados competentes, desarrollarán mecanismos y programas de apoyo a la recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales, priorizando su uso para vivienda de interés social, buscando reactivar la vida comunitaria o vecinal”*;

**Que** la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 5, establece: *“a) Identidad cultural. Las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural y estética, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones. Nadie podrá ser objeto de discriminación o represalia por elegir, identificarse, expresar o renunciar a una o varias comunidades culturales. d) Memoria social. Las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales tienen derecho a construir y difundir su memoria social, así como acceder a los contenidos que sobre ella estén depositados en las entidades públicas o privadas. f) Acceso a los bienes y servicios culturales y patrimoniales. Todas las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones tienen derecho a acceder a los bienes y servicios culturales, materiales o inmateriales, y a la información que las entidades públicas y privadas tengan de ellas, sin más limitación que las establecidas en la Constitución y la Ley. h) Uso, acceso y disfrute del espacio público. Todas las personas tienen derecho de participar y acceder a bienes y servicios culturales diversos en el espacio público.”*;

**Que** la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 29, señala: *“Del patrimonio cultural nacional. Es el conjunto dinámico, integrador y representativo de bienes y prácticas sociales, creadas, mantenidas, transmitidas y reconocidas por las personas, comunidades, comunas, pueblos y*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

*nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales.”;*

- Que** la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 50 manifiesta: *“Los bienes que conforman el patrimonio cultural del Ecuador son tangibles e intangibles y cumplen una función social derivada de su importancia histórica, artística, científica o simbólica, así como por ser el soporte de la memoria social para la construcción y fortalecimiento de la identidad nacional y la interculturalidad”;*
- Que** la norma precedente en el artículo 51 señala: *“Del patrimonio tangible o material. Son los elementos materiales, muebles e inmuebles, que han producido las diversas culturas del país y que tienen una significación histórica, artística, científica o simbólica para la identidad de una colectividad y del país. El patrimonio cultural tangible puede ser arqueológico, artístico, tecnológico, arquitectónico, industrial, contemporáneo, funerario, ferroviario, subacuático, documental, bibliográfico, filmico, fotográfico, paisajes culturales urbanos, rurales, fluviales y marítimos, jardines, rutas, caminos e itinerarios y, en general, todos aquellos elementos cuya relevancia se inscriba en la definición indicada.”;*
- Que** la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 66 dispone: *“Todos los titulares de cualquier derecho real, administradores, tenedores, poseedores y en general cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo o responsabilidad, bienes pertenecientes al patrimonio cultural nacional, tienen la obligación de protegerlos, conservarlos, restaurarlos y ponerlos en valor social”;*
- Que** la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 67, párrafo final señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y el Gobierno Nacional impulsarán la participación de los sectores sociales y ciudadanos para definir las intervenciones patrimoniales, así como promover la intervención del sector privado, mediante incentivos, planes, programas y proyectos”;*
- Que** la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 92, señala: *“Al Estado, a través del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, le corresponde la rectoría y el establecimiento de la política pública sobre el patrimonio cultural, así como la supervisión, control y regulación. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial tienen la competencia de gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión. En el marco de dicha competencia tienen atribuciones de regulación y control en su territorio a través de*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

*ordenanzas que se emitieran en fundamento a la política pública cultural, la presente Ley y su Reglamento”;*

- Que** la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 98, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial que tienen la competencia exclusiva sobre la gestión de mantenimiento, preservación y difusión del patrimonio cultural, se encargarán de planificar, presupuestar, financiar y otorgar de manera regular los recursos necesarios, así como realizar planes, programas y proyectos locales para el efecto”;*
- Que** mediante Acuerdo Ministerial DM-2020-063, el Ministerio de Cultura y Patrimonio expidió la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales. En su artículo 4 indica: *“El inventario es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así como el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien. El inventario debe ser programado y debidamente actualizado, ya que constituye la base para la elaboración de políticas integrales de gestión, conservación y protección del patrimonio cultural.”;*
- Que** el artículo 5 de la norma ibídem indica que *“El Registro de Bienes de Interés Patrimonial es una identificación de carácter preliminar sobre los bienes inmuebles que no se encuentran reconocidos legalmente como patrimonio cultural nacional, pero que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos susceptibles de protección”;*
- Que** mediante Acuerdo Ministerial DM-2020-063, el Ministerio de Cultura y Patrimonio expidió la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales. En su artículo 8 indica que Plan Integral *“Es el instrumento que establece estrategias y acciones necesarias para la conservación, protección y salvaguarda del patrimonio cultural. Este deberá ser presentado y actualizado permanentemente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, para conocimiento del ente rector de la cultura.”;*
- Que** el artículo 9 ibídem establece que los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional, que no requieren de declaratoria son *“(…) todos aquellos bienes detallados en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura, en el cual se incluyen las*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

*edificaciones y conjuntos arquitectónicos como: templos, conventos, capillas, casas, grupos de construcciones urbanos y rurales como centros históricos, obrajes, fábricas, casas de hacienda, molinos, jardines, caminos, parques, puentes, líneas férreas de la época colonial y republicana construidos hasta el año 1940, que contengan un valor cultural e histórico que sea menester proteger. Se considera como valor cultural e histórico, que sea menester proteger, a uno o más de los siguientes parámetros técnicos que determinan el valor patrimonial del bien: a) Antigüedad; b) Estético-Formal; c) Tipológico-funcional; d) Técnico-constructivo; e) Entorno Urbano- Natural; f) Histórico-testimonial-simbólico; g) Autenticidad-integridad. Únicamente para los bienes inmuebles patrimoniales reconocidos en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura, no se requiere de otra formalidad para su reconocimiento, por lo que corresponde su inventario siguiendo el procedimiento establecido en el presente instrumento”;*

- Que** el artículo 11 del mencionado cuerpo legal establece como Inventarios preexistentes del Patrimonio Cultural Nacional “(...) a todos aquellos declarados antes de la Ley Orgánica de Cultura, que cuenten con el respectivo acto administrativo, legalmente emitido, por los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Para efectos de la presente normativa, los Gobiernos Autónomos Descentralizados que deseen ratificar en el Patrimonio Cultural Nacional a un inventario preexistente, deberán ingresar una solicitud a la máxima autoridad del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural para la incorporación de esos inventarios (...)”;
- Que** el 8 de septiembre de 1978, la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) declararon a Quito como Patrimonio de la Humanidad;
- Que** mediante Declaratoria de fecha 06 de diciembre de 1984, se declara al CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE QUITO “BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO”; además, se delega a la Comisión del Centro Histórico, las atribuciones de conocer y resolver sobre todas las intervenciones arquitectónicas y urbanísticas que el Estado, la misma municipalidad, instituciones públicas o privadas y ciudadanos en general intenten realizar en el área protegida;
- Que** el Consejo Nacional de Competencias mediante resolución No. 0004-CNC-2015 y publicada en Registro Oficial No. 514 el 03 de junio del 2015, transfiere la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural, y construir los espacios públicos para estos fines, a favor de los gobiernos autónomos



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

descentralizados metropolitanos y municipales;

**Que** el Consejo Nacional de Competencias mediante resolución No. 006-CNC-2017 y publicada en Registro Oficial No. 91 el 02 de octubre del 2017, reforma la resolución N° 004-CNC-2015, publicada en el Registro Oficial 514 el 03 de junio de 2015, mediante la cual transfirió la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural y construir los espacios públicos para estos fines, a favor de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales;

**Que** mediante Acuerdo No. 067-CG-2018, la Contraloría General del Estado expidió el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, el cual en su artículo 26 determina que los bienes de Propiedad, Planta y Equipo son aquellos destinados a las actividades de administración, producción, suministro de bienes, servicios y arrendamiento. Dentro de los bienes de Propiedad, Planta y Equipo se incluirán aquellos bienes de Infraestructura; Patrimonio Histórico Artístico-Cultural; Biológicos; e Intangible; y,

**En ejercicio de las atribuciones que le confiere a los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República y artículos 7, 57, 87, letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8, número 1) de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:**

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

**Artículo Único.** - Ordenanza reformatoria que sustituye el Libro IV.4. DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### TÍTULO I

#### DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES.

#### CAPÍTULO I

#### DEL OBJETO Y ÁMBITO PARA LA GESTIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES.

**Art. 3796.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto regular la planificación, gestión, control, preservación, protección, mantenimiento y difusión, que rige las actuaciones o intervenciones, así como el sistema de incentivos para la conservación y el régimen sancionatorio de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales que forman parte del patrimonio cultural en el Distrito Metropolitano de Quito o que se encuentran bajo una delimitación establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; y en estricto cumplimiento de la norma nacional vigente.

La definición de patrimonio cultural está establecida en la normativa nacional vigente. Los bienes inmuebles que son parte de la presente ordenanza, se encuentran clasificados dentro del patrimonio tangible o material. Los bienes inmuebles patrimoniales se integran al entorno urbano y su paisaje.

**Art. 3797.- Ámbito de aplicación.-** Todas las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, serán de obligatoria aplicación para las entidades, instituciones y organizaciones, sean públicas o privadas, así como las personas naturales y jurídicas, que tengan bajo su gestión, custodia, propiedad, tutela u otra forma de posesión, bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales que se encuentren debidamente identificados, registrados y/o valorados como tales, tanto en el patrimonio cultural del Estado como el Metropolitano, por las instancias





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

competentes, conforme lo manda la normativa nacional y metropolitana vigentes.

El ámbito de aplicación del presente marco normativo está dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Estos bienes deberán mantenerse, preservarse y difundirse en observancia de sus manifestaciones culturales, entendidos como parte integrante del patrimonio cultural, establecidos en los distintos instrumentos normativos, tanto del Distrito Metropolitano de Quito como del patrimonio cultural del Estado que cuenten con las declaratorias respectivas, en cumplimiento de la normativa nacional vigente. Para efectos de esta ordenanza, estos bienes se clasifican de la siguiente manera:

1. **Bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial:** Son todas las edificaciones que poseen características arquitectónicas, urbanísticas, tipológicas, morfológicas, históricas, técnico-constructivas y culturales de valor patrimonial, considerando dentro de estos bienes a los que cuentan con la declaratoria patrimonial mediante un acto administrativo, los que no requieren de acto administrativo de acuerdo a lo que establece la norma nacional y metropolitana vigente y los que se encuentran bajo el Régimen Transitorio de Protección; además, se considerará también a los inmuebles que si bien, no cuentan con valor patrimonial, se encuentran en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales y en centros urbanos, definidos en los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación, además en los usos de suelo de protección urbana patrimonial o uso de protección arqueológica de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo u otros instrumentos de planeamiento vigentes.
2. **Conjuntos históricos o patrimoniales:** Su definición considera dos o más bienes inmuebles con valor patrimonial, agrupados o concentrados en áreas específicas: calles, cuadras, manzanas, plazas y que se destacan dentro del entorno urbano y rural, por poseer características formales, volumétricas, morfológicas, históricas, compositivas y/o que acojan manifestaciones culturales inateriales diversas similares, conformando un conjunto urbano-arquitectónico armónico y paisajístico, y que serán debidamente declarados y registrados con la respectiva ficha de conjunto, conforme lo establezca en la



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

norma nacional y metropolitana vigente.

3. **Áreas históricas y áreas patrimoniales:** Son los conjuntos arquitectónicos y urbanos que cuentan con declaratorias de patrimonio. Al primer caso corresponde el Centro Histórico de Quito (CHQ) como patrimonio mundial y del Estado, y el segundo, los determinados como Núcleos Históricos mediante declaratoria de patrimonio cultural del Estado; se encuentran también dentro de esta clasificación los inmuebles, que si bien no cuentan con valor patrimonial, se encuentran en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales, en centros urbanos y en los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación, además en los usos de suelo de protección urbana patrimonial o uso de protección arqueológica, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. **Espacios públicos patrimoniales:** Es el espacio público que se encuentra dentro de las áreas históricas y áreas patrimoniales.

Todas las intervenciones que se realicen en cualquiera de los inmuebles que se encuentren dentro de una o varias de las clasificaciones descritas, deberán acogerse a los procedimientos administrativos establecidos en la presente ordenanza.

### CAPÍTULO II

#### ATRIBUCIONES PARA LA GESTIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES.

**Art. 3798.- De las atribuciones.** - Para la regulación, planificación, gestión, control, preservación, mantenimiento y difusión de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, pertenecientes al patrimonio cultural del Estado y patrimonio cultural Metropolitano, en el ámbito de la presente ordenanza, se establecen las siguientes atribuciones:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### **Art. 3799.- Atribuciones del Concejo Metropolitano de Quito:**

1. Aprobar las ordenanzas que, sobre esta materia, se propongan por los órganos competentes de la municipalidad, para lo cual deberá contar previamente con los informes de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y demás Comisiones que correspondan en razón de la materia.
2. Aprobar los planes urbanísticos complementarios, que planifiquen y regulen los conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, prescritos en esta ordenanza, previo informe de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y demás comisiones en razón de la materia, quienes se pronunciarán con base en los informes que consideren necesarios de las instancias municipales competentes.
3. Emitir resoluciones de inventario de bienes inmuebles para la protección metropolitana.
4. Emitir resoluciones de desvinculación del patrimonio cultural Metropolitano cuando cuenten con los informes respectivos.
5. Aprobar el presupuesto general del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con las atribuciones que le confieren los artículos "*Atribuciones del Concejo Metropolitano*" y "*Aprobación*" del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previa constatación de la asignación de los recursos requeridos por las dependencias e instituciones que conforman la Corporación Municipal para la ejecución de planes, programas y/o proyectos relacionados con la preservación, mantenimiento y difusión de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales que forman parte del patrimonio cultural en el Distrito Metropolitano de Quito.

### **Art. 3800.- Atribuciones del Alcalde Metropolitano o su delegado:**

1. Con base en los informes emitidos por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, expedirá las resoluciones respectivas para la inclusión y/o modificación de los anexos técnicos que formen parte de la presente ordenanza.
2. Expedir mediante resolución administrativa los planes integrales de gestión del



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

patrimonio cultural del Estado y patrimonio cultural Metropolitano, elaborados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias requeridos de acuerdo a las declaratorias de patrimonio nacional con base en la norma nacional vigente.

### **Art. 3801.- Atribuciones de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano:**

1. Crear subcomisiones técnicas para la evaluación de proyectos que deban ser aprobados por la Comisión.
2. Expedir el informe para todo proyecto de ordenanza que regule la preservación, mantenimiento y difusión de los bienes del patrimonio cultural regulados por la presente ordenanza.
3. Expedir el informe para la aprobación de todo plan urbanístico complementario en las áreas históricas y áreas patrimoniales declaradas como tales en el Distrito Metropolitano de Quito.
4. Expedir la resolución de aprobación o su negativa, de todo proyecto de intervención constructiva mayor, arquitectónica y/o urbanística en inmuebles, espacio público patrimoniales, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, que se encuentren dentro del inventario de patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano.
5. Emitir informes de bienes inmuebles inventariados bajo la protección metropolitana para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
6. Emitir informes de desvinculación o pérdida de características patrimoniales de inmuebles que se encuentren en el patrimonio cultural metropolitano.

### **Art. 3802.- Atribuciones de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio:**

1. Revisar los proyectos arquitectónicos y urbanos que se desarrollen en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales que previamente cuenten con el informe técnico favorable del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, para la emisión del informe respectivo con el fin de continuar con la aprobación de la Comisión de Áreas



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

Históricas y Patrimonio.

2. Brindar apoyo técnico al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, 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 patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales que se encuentren dentro del inventario de patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano.

### **Art. 3803.- Atribuciones del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o quien asumiera sus competencias:**

1. Diseñar las políticas públicas, normativa específica y regulaciones técnicas para las intervenciones arquitectónicas y/o urbanas y de ingenierías, para los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Revisar y validar la ficha de inventario y emitir el informe pertinente para la identificación y registro en el sistema establecido por la normativa nacional de los bienes inmuebles que requieren actualización o que contarán con la respectiva declaratoria de patrimonio cultural del Estado, para lo cual evaluarán los insumos técnicos previstos en la normativa legal vigente remitidos por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o por quien asumiere sus competencias.
3. Revisar, coordinar y remitir los expedientes para procesos de Régimen Transitorio de Protección o Declaratoria de patrimonio cultural del Estado, según lo establecido en la normativa nacional.
4. Emitir el certificado de conformidad de cumplimiento de norma administrativa y Reglas Técnicas para la aprobación de intervenciones constructivas mayores o proyectos urbanos que se desarrollen en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial y áreas patrimoniales que requieran de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, conforme las atribuciones establecidas en el presente cuerpo normativo. Con la aprobación de la citada Comisión, procede a la emisión de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.
5. Emitir la Licencia Metropolitana Urbanística para las intervenciones constructivas mayores, en inmuebles, ubicados dentro de áreas históricas y



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

áreas patrimoniales, y que estos, no formen parte del patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano; además, los inmuebles de interés patrimonial que se encuentran dentro del régimen transitorio de protección, y los que requieran un registro de estado actual.

6. Emitir la Licencia Metropolitana Urbanística para las intervenciones constructivas mayores, arquitectónicas y/o urbanísticas, en inmuebles ubicados en áreas históricas o patrimoniales, que se encuentren dentro del inventario de patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.
7. Elaborar planes urbanísticos complementarios en las áreas históricas y áreas patrimoniales dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito con participación ciudadana para conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y aprobación del Concejo Metropolitano.
8. Elaborar las reglas técnicas y normativa secundaria anexas a la presente ordenanza.
9. Emitir informe técnico para las intervenciones constructivas menores especializadas previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística por parte de las Administraciones Zonales, conforme a su circunscripción territorial.
10. Notificar las resoluciones de declaratorias de patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano al Registro de la Propiedad, para su inscripción.
11. Emitir informe técnico de bienes inmuebles inventariados para obtener la protección metropolitana mediante informe de la Comisión de Áreas Históricas y Resolución del Concejo Metropolitano de Quito.
12. Emitir informe técnico de desvinculación o pérdida de características patrimoniales de inmuebles que se encuentren en el patrimonio cultural metropolitano.

### **Art. 3804.- Atribuciones del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias:**

1. Registrar, conservar, proteger, difundir, y en general, intervenir y gestionar los bienes del patrimonio cultural dentro del Distrito Metropolitano de Quito, que regula la presente ordenanza y de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

2. Elaborar planes integrales de gestión del patrimonio cultural Metropolitano desde una perspectiva económica y socialmente sostenible, con base en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y la planificación urbanística complementaria establecida y en coordinación con el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.
3. Identificar y registrar en el sistema establecido por la normativa nacional los bienes inmuebles que requieren actualización o que contarán con la respectiva declaratoria de patrimonio cultural del Estado en coordinación y revisión del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias. En esta actualización se considerará las intervenciones constructivas que hayan contado con el certificado de finalización del proceso constructivo.
4. Elaborar los expedientes para procesos de Régimen Transitorio de Protección o Declaratoria de Patrimonio Cultural del Estado, según lo establecido en la normativa nacional, en coordinación y revisión con el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, para la inclusión de nuevos bienes dentro de inventario patrimonial.
5. Elaborar expedientes con el análisis de bienes inmuebles que requieran la protección metropolitana.
6. Coordinar con los demás entes ejecutores de obra pública en las áreas históricas y áreas patrimoniales dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, para mantener, proteger y conservar los bienes regulados por esta ordenanza.
7. Asesorar y coordinar con los entes competentes la intervención en inmuebles patrimoniales para proyectos que fomenten la residencialidad.
8. Notificar las resoluciones del régimen transitorio de protección, o declaratorias de patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, a los administrados o custodios de los bienes inmuebles patrimoniales.
9. Recuperar, rehabilitar o intervenir los bienes inmuebles patrimoniales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para implementación de vivienda y vivienda de interés social. En estos casos, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien asumiere sus competencias será la encargada de gestionar las unidades de vivienda conforme lo determina la normativa vigente.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### **Art. 3805.- Atribuciones del Registro de la Propiedad:**

Inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles patrimoniales, que son enviados por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.

### **Art. 3806.- Atribuciones de las Administraciones Zonales:**

1. Ser la autoridad administrativa otorgante de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Intervenciones constructivas menores especializadas contando con el informe de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias.
2. Ser la autoridad administrativa otorgante de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Intervenciones constructivas menores no especializadas.

### **Art. 3807.- Atribuciones de la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias:**

Le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico.

## **CAPÍTULO III DE LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **Sección I DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN**

**Art. 3808.- De los instrumentos de planificación de las áreas históricas y áreas patrimoniales.** - Para los conjuntos, espacio público patrimonial, áreas históricas y áreas patrimoniales se podrán aprobar planes urbanísticos complementarios y planes de acción conforme lo establecido en la normativa vigente.

**Art. 3809.- De los planes de gestión integral.**- Los planes de gestión integral tienen





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

por objeto la consecución de programas y proyectos (intervenciones territoriales) para gestionar, conservar, proteger y salvaguardar el patrimonio cultural Metropolitano de un área específica. Este plan será emitido mediante resolución administrativa por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias y será conocido por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

El plan de gestión integral deberá contener al menos lo siguiente:

- Una estrategia de conformidad con los parámetros establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en la cual se plasme visión, políticas, objetivos, metas e indicadores que permitan gestionar, conservar, proteger y salvaguardar el patrimonio cultural Metropolitano.
- Un plan de gestión interinstitucional, que permita cumplir con los objetivos del plan de gestión integral.
- Los programas y proyectos asociados a la gestión de los inmuebles del patrimonio nacional cultural y el desarrollo social y económico que permitan su preservación y sostenibilidad, los mismos que deberán contar con la participación ciudadana para su formulación de acuerdo a lo que establece la norma nacional vigente.
- Una proyección presupuestaria que permita alcanzar las metas definidas en el Plan.

### Sección II

#### DE LOS COMPONENTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO y PALEONTOLÓGICO, URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

**Art. 3810.- Del componente del patrimonio arqueológico y paleontológico.-** Representa la parte del 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. Expresados tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos en su tiempo y lugar



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

determinados.

### **Art. 3811.- Delimitación de áreas de protección arqueológica y paleontológica.-**

Para precautelar el patrimonio arqueológico y paleontológico, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del Instituto Metropolitano de Patrimonio, delimitará las áreas o ámbitos de protección arqueológica y paleontológica 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, para lo cual deberá considerar de manera obligatoria lo que establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento y normativa vigente al respecto, en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Los proyectos de habilitación y uso de suelo que impliquen movimiento de tierras en zonas sensibles para arqueología o paleontología, deberá contar con el respectivo informe del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, previo a conceder aprobaciones, autorizaciones, registros o licencias de construcción de cualquier tipo, de acuerdo a lo que establece la normativa nacional vigente.

Los ámbitos, áreas y sitios arqueológicos y paleontológicos identificados, en forma general, constarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o cualquier instrumento de planificación que así lo requiera.

### **Art. 3812.- 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, 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 término establecido.

En los dos casos, los estudios que se realicen en las áreas de prospección



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

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 Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

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

El patrimonio arqueológico a más de considerar lo presente deberá seguir lo establecido en la norma nacional vigente.

**Art. 3813.- Condiciones para la investigación, prospección y excavaciones.-** Toda persona o entidad pública o privada que realice en el Distrito Metropolitano de Quito trabajos de investigación, prospección y de excavación arqueológica o paleontológica, deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en la Ley Orgánica de Cultura y su Reglamento.

**Art. 3814.- 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.

**Art. 3815.- De los componentes urbanístico y arquitectónico del patrimonio.-** Estos se estructuran como un sistema a partir del reconocimiento y la estructuración de los distintos elementos territoriales con significación y valoración patrimonial en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, según se determina a continuación:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- a) **Áreas históricas y 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 de Guápulo, Cotocollao, Cumbayá, Puéllaro, Pífo, y todos los definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.
- b) **Hitos:** Elementos y unidades arquitectónicas, urbanas y naturales sujetos de protección, monumentos arquitectónicos, edificaciones inventariadas, casas de hacienda, plazas, plazoletas, rincones urbanos y elementos destacados del entorno; y,
- c) **Vinculaciones:** Caminos, señalamientos territoriales, observatorios astronómicos con sus posibles marcaciones, 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. 3816.- Del componente urbanístico en la clasificación territorial del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.-** El patrimonio urbanístico y arquitectónico se clasifica de la siguiente manera:

- a) Centro Histórico de Quito (Núcleo Histórico, área circundante, área de amortiguamiento y área de protección ambiental) de acuerdo a lo que establece la declaratoria de Patrimonio Nacional del Estado.
- b) Áreas, edificaciones inventariadas y sus entornos, ubicados en los barrios de: 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 y demás que se consideren ir incluyendo con su estudio respectivo y siguiendo el procedimiento que establece la normativa nacional específica vigente.
- c) Núcleos históricos, edificaciones inventariadas y sus entornos, ubicados en las parroquias urbanas de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo de acuerdo a lo que establece la declaratoria de Patrimonio Nacional del Estado; núcleos históricos, y sus entornos ubicados en las parroquias rurales de acuerdo a las delimitaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- d) Entorno natural y paisaje urbano (río Machángara, el Itchimbía, estribaciones del Pichincha, el Panecillo, el Ilaló y el Unguí).

Todas estas áreas estarán debidamente identificadas y asignada su norma urbanística específica en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en planes urbanísticos complementarios.

**Art. 3817.- Del componente arquitectónico en la clasificación del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.-** 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 mantenimiento y/o 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 rurales. Se posibilita el uso de nuevas tecnologías 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 colectivos, centros culturales, turísticos, asistenciales y de la administración pública, sin causar alteraciones o transformaciones que destruyan su carácter patrimonial;
- b) **Edificaciones, conjuntos urbanos y edificaciones de interés patrimonial urbanos 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 rurales, así como en los antiguos centros de producción rural, que se integran



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

morfológica y simbólicamente a las estructuras simples o complejas del entorno tanto natural como construido. Para estas edificaciones se preverán los usos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y, prioritariamente, en los planes urbanísticos complementarios; y,

- c) **Edificaciones y conjuntos edificados con características tipológicas comunes:** Ubicadas en el centro histórico, en los núcleos históricos urbanos y en las áreas rurales, siendo las más claras muestras de la arquitectura propia del sector, 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.

Para determinar la clasificación se procederá con la respectiva selección, valoración y catalogación de bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales que establece la norma nacional vigente y que se determinará en las siguientes secciones de la presente ordenanza.

### Sección III

#### DEL INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

**Art. 3818.- Del registro del inventario de bienes inmuebles.-** El inventario de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural nacional se gestionará conforme la normativa nacional vigente y la presente ordenanza. Todos los bienes que cuenten con la debida declaratoria de patrimonio cultural del Estado, deberán ser catalogados en una ficha de inventario definida por la entidad nacional competente, y serán registrados conforme lo establece la normativa nacional vigente.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en consecuencia, con la ley nacional, podrá contar también con un inventario de patrimonio cultural Metropolitano, estos inmuebles estarán amparados en lo que establece la presente



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

norma.

**Art. 3819.- Definición de bienes inmuebles inventariados y de interés patrimonial.-** Los bienes inmuebles inventariados son aquellos que forman parte del patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano. Los bienes de Interés Patrimonial son aquellos que tienen valor patrimonial y para su incorporación al patrimonio cultural del Estado, requieren cumplir con el proceso de declaratoria establecido en la normativa nacional vigente.

**Art. 3820.- Del proceso de inventario nacional.-** Se realizará siguiendo los procesos administrativos municipales, de acuerdo a las atribuciones establecidas en la presente ordenanza, sin perjuicio de lo que establece la norma nacional vigente, así como la normativa técnica expedida por la entidad encargada nacional de la cultura y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, de acuerdo a lo siguiente:

1. Levantamiento de la información técnica *in situ*, que la efectuará el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias.
2. Elaboración del expediente técnico por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, así como la elaboración de la ficha de inventario a través del registro de la información levantada *in situ*, en el sistema informático determinado para este fin, en la normativa nacional vigente.
3. Revisión del expediente técnico y de la ficha de inventario en el sistema informático nacional por parte del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias; y emisión del informe respectivo previo a la validación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
4. Si las autoridades nacionales respectivas declarasen al inmueble como parte del patrimonio cultural del Estado, el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, actualizará el Informe de Regulación Metropolitano del inmueble, solicitará al Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, la notificación al o los propietarios, y notificará al Registrador de la Propiedad que inscriba la nueva condición del bien inmueble.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

**Art. 3821.- Del proceso de inventario metropolitano.-** Se realizará siguiendo los procesos municipales, de acuerdo a las atribuciones establecidas en la presente ordenanza, conforme lo siguiente:

1. Levantamiento de la información técnica *in situ*, y elaboración del expediente técnico efectuados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias.
2. Revisión del expediente técnico por parte del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias; y emisión del informe respectivo para revisión de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
3. Emisión de informe por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
4. Resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

**Art. 3822.- De inventario según su localización.-** Se clasifica en:

- a) **Inventario 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.
- b) **Inventario 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 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





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

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”.

- c) **Inventario de espacio público patrimonial:** Es el registro del espacio público patrimonial ubicado 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 definidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural en su sistema informático así como las definidas en la normativa metropolitana vigente.

**Art. 3823.- De los tipos de arquitectura en el inventario.-** Los tipos de arquitectura dentro del inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural del Estado y/o patrimonio cultural Metropolitano son determinados de acuerdo a su uso, características arquitectónicas, estéticas, formales, funcionales, técnico constructivas, y/o galardones obtenidos, características que a través del tiempo han adquirido un valor histórico, cultural y simbólico para la ciudad. Estos tipos de arquitectura pueden ser:

- a) **Arquitectura Monumental Civil:** Edificaciones pertenecientes a la sociedad civil, reconocida por sus características tipológicas, morfológicas técnico-constructivas, simbólicas e históricas.
- b) **Arquitectura Monumental Religiosa:** Edificaciones o conjuntos de edificaciones pertenecientes a las comunidades religiosas que, por sus características tipológicas, morfológicas, simbólicas e históricas, constituyen en elementos de gran valor y que son reconocidas por la comunidad.
- c) **Arquitectura Civil:** Conformada por bienes pertenecientes a la sociedad civil que, sin ser monumentales mantienen características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de gran valor histórico.
- d) **Arquitectura Religiosa:** Constituida por bienes pertenecientes a las comunidades religiosas con valor reconocido a nivel local.
- e) **Arquitectura Militar:** Edificaciones diseñadas y construidas con propósito defensivo y estratégico como: fortificaciones, baluartes, castillos, baterías, murallas, cuarteles, etc.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- f) **Arquitectura Industrial:** Edificaciones construida en determinada época con gran valor histórico y con características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas únicas que fortalecieron el desarrollo económico-social del país.
- g) **Arquitectura Funeraria:** Constituida por el ser humano como una manifestación del culto a la muerte y a la memoria de los seres que se fueron, con un valor arquitectónico y simbólico para la comunidad pueden ser: mausoleos, tumbas, urnas, sepulcros y otros.
- h) **Haciendas:** Unidad de producción de la época colonial o republicana temprana que contiene una o varias edificaciones con características formales, constructivas y funcionales de valor arquitectónico.
- i) **Arquitectura Moderna:** Se caracteriza por la simplificación de formas, ausencia de ornamentación, el racionalismo y funcionalidad. La forma sigue a la función, a los estilos históricos o tradicionales, uso de materiales que dan lugar a nuevos sistemas constructivos.
- j) **Premio al Ornato:** Se otorga bienalmente a las mejores obras construidas que por su diseño y calidad constructiva constituyan un significativo aporte al Distrito Metropolitano de Quito.
- k) Otras que se identifiquen como necesarias de ser protegidas.

**Art. 3824.- De las fichas del inventario.-** Son las fichas técnicas de valoración y catalogación de bienes inmuebles, conjuntos urbanos y espacio público patrimonial 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.

**Art. 3825.- De los tipos de ficha de inventario.-** Son las siguientes:

- a) **De la ficha de bienes inmuebles:** Es la herramienta técnica que analiza el valor arquitectónico, urbanístico, histórico y cultural de un inmueble patrimonial. Señala los distintos elementos y parámetros de la valoración e indica el grado de protección que le corresponde al inmueble para su intervención arquitectónica-constructiva.
- b) **De la ficha de conjuntos urbanos.-** Es la herramienta técnica que analiza el valor patrimonial de dos o más bienes inmuebles agrupados o concentrados en áreas



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

específicas: calles, cuadras, manzanas y que se destacan dentro de su entorno urbano, o rural, por poseer características arquitectónicas, urbanísticas, morfológicas, culturales e históricas que, en su conjunto definen valores que deben ser parte del patrimonio y estar debidamente protegidos.

- c) **De la ficha de espacios públicos.-** Se refiere al espacio público plazas, plazoletas, parques (con ubicación de elementos naturales y muchas veces complementado por estructuras como monumentos, esculturas, etc.), veredas, espacios verdes, escenarios culturales, calles, puentes, etc. que conservan un valor histórico, sociocultural y se consideran de valor porque forman parte de la historia del país.
- d) **De la ficha de los equipamientos funerarios.-** Comprende arquitectura relacionada con espacios funerarios o cementerios con las siguientes tipologías: mausoleo, monumento recordatorio, edículo, sarcófago, nicho, columna recordatoria, tumba unipersonal, tumba familiar, pabellón de nichos, osarios, catacumbas, criptas entre otros, que conservan un valor histórico y socio cultural para la población.

**Art. 3826.- De los grados de protección.-** Es el resultado de la valoración patrimonial de un inmueble, a través de la aplicación del baremo establecido en los instrumentos normativos nacionales, que se refleja en la ficha de inventario.

El grado de protección del inmueble indica las diferentes intervenciones que se pueden realizar en el mismo. Cuando dentro de un mismo predio con ficha de inventario, existan dos o más bloques constructivos con distintos grados de protección, a estos se les denominará predios con grado de protección múltiple y si bien se considerará de manera individualizada a cada bloque de acuerdo a lo establecido en la ficha de inventario, para su evaluación se tomará en cuenta el complejo arquitectónico en el que se inscriben.

La valoración patrimonial de un inmueble define cuatro grados de protección:

- 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. Se calificarán en este grupo las edificaciones



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

monumentales.

- b) **Protección parcial:** Corresponde a bienes inmuebles que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, incluyendo el cambio de uso de la edificación si las compatibilidades de uso de suelo así lo permiten, contemplando elementos de conservación obligatoria, establecidos en la ficha de inventario respectiva y elementos que puedan ser modificados con la justificación técnica correspondiente.
- c) **Protección condicionada:** Corresponde a bienes inmuebles con afectaciones irrecuperables que han ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales, manteniendo únicamente características de composición formal y por ello son susceptibles de ser modificados respetando los elementos originales a nivel de fachada (escala, altura, disposición de vanos y llenos, texturas, colores, proporciones) o en espacios interiores (tipología, característica, accesos, portales, soportales, galerías, escaleras, patios, entre otros) y poniendo en valor su aporte al conjunto e imagen urbana.
- d) **Protección de conjunto (negativa/sin protección):** Corresponde a aquellos bienes inmuebles que no tengan valor patrimonial individual y que según su localización se encuentran dentro del inventario continuo o en delimitaciones de áreas históricas; y por lo tanto son susceptibles de intervenciones de carácter sustitutivo si así lo requiere, o de modificaciones generales o particulares respetando los valores paisajísticos de su entorno e integrándose a este.

**Art. 3827.- Desvinculación y pérdida de la calidad de bien inmueble del patrimonio cultural del Estado.-** Para la desvinculación de un bien patrimonial del Estado se deberá cumplir con el procedimiento que establece la norma nacional vigente. En cumplimiento de sus atribuciones la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito seguirá el siguiente proceso administrativo:

1. El Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, a petición del interesado, o por un análisis técnico de la propia institución, emitirá el informe técnico de desvinculación con la respectiva valoración del inmueble, el cual determinará si el mismo conserva o no el valor patrimonial. Este informe técnico deberá seguir los parámetros establecidos en la norma nacional vigente. Para los inmuebles que hayan sido descuidados o hayan sufrido intervenciones



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

que causen su destrucción parcial o total, el Instituto Metropolitano de Patrimonio notificará a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie el proceso administrativo sancionador correspondiente y de manera paralela notificará a la Fiscalía para que actúe conforme establece la normativa nacional vigente. En este caso no se procederá con la desvinculación de bienes inmuebles del patrimonio cultural del Estado y se dispondrá al administrado la restitución de la parte o de la totalidad del inmueble según corresponda.

2. El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, realizará la revisión respectiva y solicitará ante el ente nacional, la desvinculación del patrimonio cultural del Estado del inmueble analizado, de acuerdo a lo que establece la norma nacional vigente.
3. El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, una vez que reciba el acto administrativo del ente nacional competente, actualizará el Informe de Regulación Metropolitano del inmueble desvinculado, solicitará al Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias la notificación al o los propietarios, y notificará al Registrador de la Propiedad que inscriba la condición de pérdida de valor patrimonial.

En el caso de los bienes inmuebles del patrimonio cultural Metropolitano será el Concejo Metropolitano de Quito quien mediante resolución emita el criterio de desvinculación del inventario metropolitano, sustentado en los informes técnicos respectivos; se iniciará con el informe del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, posterior informe del ente rector del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias y finalmente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

**Art. 3828.- Valoración.-** Para efectos de establecer la valoración de todos y cada uno de los inmuebles registrados en los inventarios del patrimonio del Estado, así como la lectura y manejo de la información de una manera sistémica, se aplicará el baremo, que pondera parámetros técnicos, valores culturales e históricos que serán establecidos en la Resolución que, para el efecto, expida el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Esta valoración, conforme lo señala la normativa nacional vigente, estará sujeta a los siguientes criterios técnicos:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- a) Antigüedad
- b) Estético-Formal
- c) Tipológico-Funcional
- d) Técnico-Constructivo
- e) Entorno Urbano Natural
- f) Histórico-Testimonial-Simbólico

Para el caso de los bienes inmuebles incluidos en el patrimonio cultural Metropolitano que según su localización están dentro del inventario selectivo, éstos se les asignará el grado de protección absoluta, parcial o condicionada, según el análisis correspondiente, con el fin de protegerlos y para efectos del cumplimiento de la presente norma.

**Art. 3829.- De la protección de los predios.-** Todo predio declarado como patrimonio cultural del Estado, patrimonio cultural metropolitano, o bien de interés patrimonial, contará con la protección que la normativa nacional y municipal vigente establece; y cualquier intervención constructiva menor o mayor propuesta, deberá regirse a los lineamientos y procedimientos administrativos contemplados para este fin.

### Sección IV

#### **DEL MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES, LA DECLARATORIA DE RUINA Y LA DEMOLICIÓN DE LOS INMUEBLES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO Y/O PATRIMONIO CULTURAL METROPOLITANO**

**Art. 3830.- Mantenimiento y protección física.-** Es obligatorio y permanente el adecuado mantenimiento y protección de los inmuebles inventariados, de interés patrimonial o que se encuentren en conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, por parte de sus propietarios, custodios o administradores, sean éstos personas naturales o jurídicas o entidades de los sectores público, privado, militar o eclesiástico.

**Art. 3831.- Responsabilidad del mantenimiento.-** El mantenimiento se cumplirá



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

tanto a través de la ejecución de obras necesarias 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, cualquier deterioro, daño, desastre o riesgo para su edificación o para las edificaciones vecinas, 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 o administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia.

La gestión y custodia de los bienes muebles que se encuentren en estos contenedores deberá cumplir con los procedimientos y protocolos establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, la misma que deberá estar instrumentalizada en el anexo técnico correspondiente.

**Art. 3832.- Recurrencia del mantenimiento.-** De requerir mantenimiento de las fachadas, cerramientos y culatas, incluida la adecuada canalización de las instalaciones eléctricas, electrónicas y sanitarias, así como su reparación y pintura, se deberá realizar cada dos años contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza. El control de su cumplimiento estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias.

En el núcleo del Centro Histórico de Quito y en los núcleos parroquiales del Distrito Metropolitano de Quito, se deberá hacer el mantenimiento de pintura conforme a lo establecido a los planes de pintura con estudios de cromática en los anexos técnicos que son parte de la presente ordenanza.

Por ningún concepto se permite pintar los zócalos de piedra ni otros elementos que tengan este material.

**Art. 3833.- Mantenimiento y gestión de bienes en el espacio público en las áreas patrimoniales.-** El mantenimiento especializado del espacio público en las áreas patrimoniales es competencia del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias. La provisión e instalación de mobiliario urbano responderá a proyectos de intervención, aprobados por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, su mantenimiento



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

será responsabilidad del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias. La gestión y custodia luego del mantenimiento periódico será responsabilidad de las Administraciones Zonales y cuando lo amerite en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales.

**Art. 3834.- Demolición de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano.-** Cuando la edificación en ruina o que amenaza ruina, forme parte del inventario de bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, su derrocamiento se podrá realizar únicamente si es que la edificación ha perdido su calidad de bien inmueble del patrimonio cultural y ha sido desvinculado conforme lo manda la normativa nacional vigente y metropolitana. Una vez que el propietario cuente con el acto administrativo de desvinculación, seguirá el procedimiento administrativo que la normativa metropolitana vigente establece para estos casos.

Para los bienes inmuebles que se encuentra dentro del patrimonio cultural Metropolitano, será el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias quien emita el informe de ruina para que se continúe con el proceso establecido en el artículo correspondiente a la desvinculación de un bien.

**Art. 3835.- Obligación de restitución.-** Cuando la destrucción total o parcial del inmueble patrimonial del Estado o Metropolitano haya sido provocada de manera intencional, con base en los informes técnicos emitidos por los órganos competentes de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, el responsable está obligado, sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles o penales que establece la ley, a su restitución, para lo cual el proyecto correspondiente, deberá ser aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

### CAPÍTULO IV DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**Art. 3836.- Habilitación del suelo.-** Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias. Las habilitaciones





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

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 de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, el cual respetará los parámetros establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Adicionalmente se deberá cumplir con:

1. 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.
2. Los lotes que contengan edificaciones de arquitectura monumental, y/o cuenten con catalogación absoluta, no podrán fraccionarse.
3. En caso de fraccionamientos de lotes que contengan dos o más edificaciones con valor patrimonial y que formen un conjunto arquitectónico, estas deberán mantenerse dentro del mismo predio.
4. Luego del fraccionamiento, el lote que contenga el inmueble patrimonial 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.
5. 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 estos estarán definidas por las condiciones que el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente y sus planes complementarios, para asegurar la protección del paisaje y del entorno urbano.
6. Los lotes de terreno correspondientes a espacio público patrimonial no serán sujetos de fraccionamiento.

Para el fraccionamiento predial previo a la obtención del certificado de conformidad en la entidad colaboradora respectiva se realizará el siguiente procedimiento:

- Ingreso de la solicitud por parte del administrado o su representante legal con



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

los planos del fraccionamiento georreferenciados debidamente firmados por el profesional responsable en la materia, en el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.

- El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma y emitirá el informe técnico correspondiente.
- En caso de contar con informe favorable por parte del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, se ingresará a la entidad colaboradora respectiva para la emisión del certificado de conformidad.
- En caso de existir un informe desfavorable emitido por parte del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, se procederá a la devolución del trámite.

**Art. 3837.- Integración predial.-** Los lotes patrimoniales o que se encuentren en área histórica podrán integrarse con uno o más lotes o predios colindantes, para los siguientes casos:

- a) 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.
- b) Recuperar la tipología original y volver a unificar una edificación o un conjunto arquitectónico que formen parte del patrimonio cultural.
- c) Si la integración es sobre dos o más unidades, las intervenciones mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.
- d) Para la integración predial de dos o más lotes se sujetarán a las normas nacionales y metropolitanas vigentes.
- e) 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 más fichas de inventario también serán actualizadas. Para cualquier intervención en este nuevo lote se considerarán la o las catalogaciones que tengan la o las fichas de inventario actualizadas.
- f) 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.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

Para la integración predial donde intervengan lotes patrimoniales se requerirá informe favorable del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, previo a que la integración se eleve a escritura pública, se inscriba en el Registro de la Propiedad y sea catastrada.

**Art. 3838.- Propiedad horizontal.-** Las edificaciones que se implanten dentro de áreas históricas y áreas patrimoniales, que no cuenten con protección absoluta y/o no consten dentro del inventario Monumental, se sujetarán a las normas y disposiciones determinadas en la normativa vigente y además deberán:

- a) Respetar la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores. La organización propuesta no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios;
- b) Las unidades independientes podrán constituirse por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos 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;
- c) Los entrepisos entre unidades podrán ser de cualquier sistema constructivo con materiales compatibles al sistema soportante de la edificación;
- d) Los propietarios de las edificaciones protegidas existentes a declararse en Propiedad Horizontal y que no cuenten con proyecto aprobado, deberán realizar el proceso respectivo de registro de estado actual y contar con la licencia metropolitana urbanística pertinente.

Este tipo de trámite seguirá el proceso respectivo establecido en la norma específica para la propiedad horizontal en inmuebles.

Previo a la obtención del Certificado de Conformidad de propiedad horizontal, en la entidad respectiva se realizará el siguiente procedimiento:

- Obtener la licencia de proyectos para intervenciones constructivas mayores o registro de estado actual en el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, siguiendo los procesos respectivos.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### CAPÍTULO V DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

#### Sección I DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES

**Art. 3839.- De las Intervenciones constructivas en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, ubicados en áreas históricas y áreas patrimoniales.-** Las intervenciones constructivas en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial ubicados en áreas históricas y áreas patrimoniales son actuaciones que tendrán como fundamento conceptual, histórico, constructivo y simbólico lo que establece la ficha de inventario. Estas actuaciones se realizan mediante procesos técnicos consecutivos, que facilitan el desarrollo de la propuesta, que tiene como fin último, mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la unidad urbana y/o arquitectónica patrimonial.

Las intervenciones constructivas que involucren: inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, incluidos los bienes de interés patrimonial, los inmuebles que formen parte de conjuntos patrimoniales, o predios ubicados dentro de las delimitaciones de áreas históricas y áreas patrimoniales en el Distrito Metropolitano de Quito, deberán realizarse justificando la intervención en el inmueble, con base en lo establecido en la ficha de inventario correspondiente, y cumpliendo con las reglas técnicas anexas al presente cuerpo normativo, la normativa nacional vigente y los mandatos internacionales de protección del patrimonio cultural.

**Art. 3840.- De las formas de intervención constructiva.-** Constituyen la orientación particular que se aplicará en la intervención constructiva con el fin único de la conservación del patrimonio, la aplicación de una o varias formas de intervención, se justifica en el grado de protección del inmueble y en el análisis y evaluación específica del mismo, determinando los objetivos, alcances, condiciones, requisitos



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

previos y el estado actual de la edificación. Las posibles formas de intervención son las siguientes:

- a) **Restauración:** es una operación especializada que requiere una gran preparación histórico-documental, con el fin de evitar la desnaturalización del inmueble a intervenir, ya que en general es aplicada a edificaciones con un fuerte componente histórico, iconográfico y estilístico.
- b) **Rehabilitación:** proceso físico de recuperación y puesta en valor de edificaciones, mediante el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad.
- c) **Refuncionalización:** actuación física de transformación de zonas y ambientes de un inmueble, para destinarlos a usos distintos de los actuales.
- d) **Recuperación:** se aplica en inmuebles con un alto grado de deterioro, a los que se desea recuperar sus características constructivas y uso. Esto presupone la aplicación de un conjunto de acciones, encaminadas a conseguir la estabilidad de la estructura física y alcanzar la funcionalidad y habitabilidad de sus espacios.
- e) **Restitución:** en inmuebles cuyo estado actual, denota un alto grado de alteraciones, la restitución consiste en un conjunto de operaciones, cuya finalidad es recobrar el espacio arquitectónico original del inmueble.
- f) **Obra nueva:** en inmuebles que no se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional, predios sin edificar que se encuentren dentro de áreas históricas y áreas patrimoniales, o en inmuebles que se encuentren dentro del inventario y tengan un área libre edificable podrán implementar una edificación nueva.

Se entiende como área libre edificable: el área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo del código de edificabilidad establecido 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 el código de edificabilidad, con una tolerancia de hasta el 10% del área neta; pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria.

**Art. 3841.- De los grados de intervención.-** Los grados de intervención constituyen las acciones puntuales que la operación requiere para cumplir la o las formas de



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

intervención requeridas y son los siguientes:

- a) **Mantenimiento:** Actividades periódicas que permiten al inmueble conservar sus características físicas y funcionales; pueden ser de carácter preventivo o correctivo, en el caso de haber identificado patologías existentes.
- b) **Liberación:** Actividades de eliminación de los elementos y componentes añadidos que degradan al inmueble.
- c) **Consolidación:** Actividades que tienen como objetivo detener la pérdida de propiedades en elementos y componentes afectados de las edificaciones.
- d) **Complementación:** Actividades que completan elementos afectados a través de la reincorporación de partes, fragmentos o piezas deterioradas o perdidas.
- e) **Integración:** Actividades que incorporan nuevos bloques, partes o elementos en inmuebles existentes.
- f) **Sustitución:** Actividades de reemplazo de elementos o componentes deteriorados.
- g) **Reconstrucción:** Como grado de intervención, la restauración reconstructiva es la técnica de mayor especialización en las intervenciones; implica volver a materializar elementos o componentes perdidos en edificaciones o sitios.

**Art. 3842.- Alcance en las intervenciones constructivas individualizadas en áreas continuas.-** Las intervenciones constructivas en inmuebles, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, deberán garantizar la conservación de las características tipo-morfológicas y constructivas inherentes a cada edificación y sus relaciones en el contexto urbano o territorial delimitado. Estas intervenciones además respetarán las características morfológicas del tramo donde se localice la construcción, siendo necesario que las propuestas, a través de los planos y demás medios correspondientes garanticen la integración entre lo existente y lo nuevo, en la lectura del tramo urbano.

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 mimetizar ni imitar a la edificación existente y en armonía con el contexto circundante, a efectos de no atentar contra su autenticidad y garantizando de esta manera una lectura clara de temporalidad.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

Las intervenciones constructivas en manzanas, tramos, conjuntos y sectores homogéneos deben orientarse a mantener las características de unidad y coherencia de la estructura urbana, homogeneidad referida a las condiciones morfológicas del tejido urbano y a las tipologías arquitectónico-urbanas, respetando su marco ambiental, poblacional y cultural.

**Art. 3843.- Alcance en las intervenciones constructivas individualizadas en áreas del inventario selectivo.-** Las intervenciones constructivas que se realicen en inmuebles y conjuntos patrimoniales que se encuentren emplazados en entornos heterogéneos, deberán considerar como punto de partida recuperar y elevar las características tipo-morfológicas y constructivas de los inmuebles a intervenir, sin que para ello deba considerarse la integración con el entorno que no refleja las características que le otorgan valor patrimonial al o los inmuebles protegidos.

### Sección II

#### DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, UBICADOS EN ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES

**Art. 3844.- Intervenciones constructivas menores.** - Son aquellas intervenciones tanto públicas como privadas que no modifican las características arquitectónicas (formales y/o funcionales), esto es cambios de actividades que requieran modificación de elementos arquitectónicos que se desarrollen en inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, inmuebles que estén en un área histórica o patrimonial, o que sean de interés patrimonial. Las intervenciones constructivas menores se dividen de la siguiente manera:

**Art. 3845.- Intervenciones constructivas menores no especializadas:** Son las siguientes:

- Pintura de fachada, los colores se sujetarán a los establecidos para cada sector de acuerdo con los anexos técnicos.
- Construcción de sobre-cubiertas provisionales, apuntalamientos de muros y



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

demás elementos estructurales y otros trabajos emergentes dirigidos a garantizar la seguridad tanto de los habitantes, como de la edificación y sus colindantes.

- Colocación de placas conmemorativas.
- Colocación de cubiertas retráctiles con estructura independiente a la fachada para cubrir el área de espacio público patrimonial autorizado para la ocupación temporal con mesas y sillas de los restaurantes; no se cubrirán elementos arquitectónicos importantes y tampoco se podrán colocar en fachadas de predios que cuenten con catalogación absoluta.
- Cambio de actividad sin modificación de elementos arquitectónicos, solo con la implementación de mobiliario.
- Para prospecciones con el fin de realizar estudios previos a una intervención.
- Construcción, complementación y arreglo de cerramientos y accesos, utilizando materiales que no alteren la composición formal de la edificación.

**Art. 3846.- Intervenciones constructivas menores especializadas:** Son las siguientes:

- Por una sola vez, la construcción de una edificación nueva o ampliación permanente de hasta 40 m<sup>2</sup>, por lote en terreno libre edificable sin afectar la tipomorfología de la edificación inventariada, en cumplimiento de la normativa vigente. Esta intervención se permitirá en los inmuebles que cumplan las siguientes catalogaciones de protección: parcial, condicionada y sin protección.
- Liberación de elementos añadidos, técnicamente justificados.
- Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como:
  - a) Consolidación de muros, incluido calzado, resanado y enlucido de paredes.
  - b) Puertas, ventanas, escaleras, pasamanos y demás carpinterías de madera y/o metal sin alterar las características y materiales.
  - c) Reposición de partes de canales, poncheras y bajantes.
  - d) Instalaciones hidrosanitarias.
  - e) Instalaciones eléctricas.
- Cubierta en cuanto a reposición de entechado o de piezas deterioradas de la estructura por otras de las mismas características materiales y formales.
- Se permite el cambio de estructura y recubrimiento de cubiertas sin afectar formal ni estructuralmente las características tipológicas de la edificación, para





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

lo cual deberá presentar planos y detalles constructivos que se sujetarán a la revisión técnica respectiva.

- Se podrá autorizar la apertura de accesos vehiculares hacia un área destinada a estacionamiento, siempre y cuando el ancho libre del zaguán o la conformación de la edificación así lo permitan, sin que para ello se contemple la liberación de muros. 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; la puerta deberá guardar armonía con toda la ventanería y puertas existentes; no se permiten materiales ajenos que afecten las características propias del inmueble.
- Reforzamiento estructural, para lo cual deberá presentar memoria técnica, planos y detalles constructivos del reforzamiento estructural a realizarse, debidamente justificado y suscrito por el profesional competente.
- Dotación de baños y cocinas para unidades habitacionales.
- Pintura de murales en bienes inmuebles.- En edificaciones, conjuntos, áreas históricas áreas patrimoniales, la realización de obras de expresión de arte escrita o simbólica, estará permitido para el Centro Histórico de Quito en las cullatas de edificaciones y para predios dentro del inventario selectivo que no cuenten con catalogación absoluta podrá ser en cualquiera de sus fachadas se contará con el informe técnico favorable emitido por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, previo informe favorable de la Secretaría de Cultura o quien asumiere sus competencias; lo correspondiente a pintura mural en escalinatas u otros espacios públicos está en la sección respectiva.

**Art. 3847.- Del Procedimiento en Intervenciones constructivas menores.-** Las intervenciones constructivas menores deben obtener la licencia metropolitana urbanística respectiva a través de un procedimiento administrativo siguiendo el siguiente proceso según sea el caso:

- a) **Intervenciones constructivas menores no especializadas:** Son las que por su



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

naturaleza no requieren informe técnico especializado y por tanto deben tramitarse directamente en la Administración Zonal correspondiente cumpliendo con los requisitos para la obtención de la licencia metropolitana urbanística acorde al siguiente procedimiento:

1. Ingreso de la solicitud por parte del administrado o su representante legal en la Administración Zonal correspondiente.
  2. La Administración Zonal determinará si el trámite corresponde a una o varias de las intervenciones constructivas menores no especializadas que se detallan en la presente norma, verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos y procederá a la emisión de la licencia metropolitana urbanística respectiva.
  3. En caso de negarse la emisión de la licencia, la Administración Zonal procederá a la devolución del trámite al solicitante, con criterio desfavorable.
- b) **Intervenciones constructivas menores especializadas:** Son las que por su naturaleza requieren del informe técnico, previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística en la Administración Zonal correspondiente acorde al siguiente procedimiento:
1. Ingreso de la solicitud y demás documentación por parte del administrado o su representante legal en la Administración Zonal correspondiente.
  2. Se requerirá la firma de un profesional responsable en la materia, en el caso que las modificaciones propuestas, necesiten la presentación de un plano con detalles constructivos.
  3. La Administración Zonal verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma, así como la determinación de si el trámite corresponde a una o varias de las intervenciones constructivas menores especializadas y solicitará directamente el informe técnico al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.
  4. El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, receptará la solicitud y el expediente remitido por la Administración Zonal, verificará que estos cumplan con la presente norma, realizará la inspección *in situ* si así lo requiere, y remitirá el informe técnico correspondiente a la Administración Zonal.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

5. En caso de contar con informe favorable por parte del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, la Administración Zonal procederá con la emisión de la licencia metropolitana urbanística.
6. En caso de existir un informe desfavorable emitido por parte del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, la Administración Zonal, procederá a la devolución del trámite al solicitante.

**Art. 3848.- De los requisitos para la emisión de la licencia metropolitana urbanística de Intervenciones constructivas menores.-** Para la obtención de la licencia se requiere:

### REQUISITOS GENERALES

- Formulario actualizado determinado por la Secretaría responsable del hábitat y ordenamiento territorial suscrito por el propietario y/o profesional responsable de la intervención constructiva menor; el mismo que puede obtenerse en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Contrato suscrito con la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos (EMGIRS) o cualquier entidad legalmente autorizada para el efecto, el desalojo de tierra y escombros cuando se trate de:
  - Limpieza del terreno;
  - Excavaciones o movimiento de tierras; hasta tres (3) metros de profundidad;
  - Edificaciones hasta 40m<sup>2</sup>
- Las modificaciones y/o ampliaciones menores a los planos arquitectónicos en el proceso constructivo no requieren la presentación de planos modificadorios y/o ampliatorios, sin embargo, se presentarán graficadas en escalas y formatos según lo establecido en la normativa.
- Descripción textual de la propuesta de intervención constructiva menor.
- Memoria fotográfica del estado actual.
- Copia de la escritura del bien inmueble inscrita en el registro de la propiedad o certificado de gravámenes actualizado. (En el caso de derechos y acciones deberá presentar la documentación que justifique la titularidad de dominio del 100% de propietarios).



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

- Acta debidamente notariada del consentimiento de los copropietarios en proyectos declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, requerido de conformidad con la ley.
- Acta debidamente notariada del consentimiento del 100% de propietarios en caso de derechos y acciones.
- En el caso de requerir ampliaciones nuevas, se adjuntará la respectiva autorización municipal de la edificación existente.
- Para intervenciones constructivas menores como edificaciones hasta 40 m<sup>2</sup> y cerramientos, según el caso.
  - Informe técnico de replanteo vial emitido por la Administración Zonal correspondiente para el caso de vías locales en suelo con clasificación urbana, o por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) para el caso de vías de mayor jerarquía de competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de que las vías sean de competencia del GAD provincial o gobierno central, presentará los informes de dichas entidades; de cada uno de los lotes involucrados.
  - Informe de Accidentes Geográficos emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
  - Informe de delimitación de aprovechamiento urbanístico (código de edificabilidad) emitido por la Secretaría responsable del hábitat y ordenamiento territorial, cuando el lote tenga dos o más códigos de edificabilidades.

**Art. 3849.- De los requisitos que deben ser remitidos por las Administraciones Zonales para el informe técnico del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias para las intervenciones constructivas menores especializadas.-** Para la emisión del informe técnico previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística simplificada se debe realizar la petición al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias indicando el número de predio y adjuntando la siguiente información:

- a) Memoria descriptiva de los trabajos a realizarse: Se detallará todos los trabajos de mantenimiento señalando dimensiones, cantidades y materiales.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- b) Memoria fotográfica del predio: Debe incluir imágenes suficientes para poder apreciar el sitio de intervención.
- c) Planos y detalles de las intervenciones constructivas a realizarse, con firma del propietario y del profesional responsable de ser el caso.

### Sección III

#### DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES EN BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES

**Art. 3850.- Intervenciones constructivas mayores.-** 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 establecidos en la ficha de inventario del patrimonio cultural del Estado o en los expedientes de declaratoria de patrimonio cultural Metropolitano. De las intervenciones constructivas mayores son las siguientes:

**Art. 3851.- 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 m<sup>2</sup> o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una licencia metropolitana urbanística, en predios que se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional y que previo a la emisión de la licencia por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. 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 un proyecto de obra nueva.

**Art. 3852.- De las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.-** Son las que



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

involucran proyectos de restauración, rehabilitación, refuncionalización, recuperación, restitución o sustitución de obra nueva que supere los 40 m<sup>2</sup> o proyectos modificatorios y/o 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 no formen parte del patrimonio cultural del Estado, patrimonio cultural Metropolitano y los de Interés patrimonial, en estos casos será el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, quién emitirá la licencia metropolitana urbanística.

**Art. 3853.- Del registro de estado actual.-** 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 sí 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 verificado su cumplimiento obtendrá la licencia metropolitana urbanística emitida por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.

El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, realizará las inspecciones y análisis necesarios para determinar que la información presentada coincida con el estado actual del predio.

**Art. 3854.- Del Procedimiento en Intervenciones constructivas mayores.-** Las intervenciones constructivas mayores en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, conjuntos y áreas del patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano dentro de la delimitación del Distrito Metropolitano de Quito, podrán llevarse a cabo únicamente con la obtención de la licencia metropolitana urbanística, previo deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

- a) **De las intervenciones constructivas mayores que requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio:** Para este caso los proyectos seguirán el siguiente procedimiento:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

1. Ingreso de la solicitud y demás documentación detallada en la presente norma y en los anexos por parte del administrado o su representante legal, al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.
2. El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma, así como determinará si el trámite corresponde a uno o varios tipos de intervenciones constructivas mayores.
3. El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de la norma administrativa y reglas técnicas vigentes aplicables al proyecto, realizará la inspección *in situ* si así lo requiere, y emitirá el informe técnico correspondiente.
4. Si la propuesta de intervenciones constructivas mayores presenta observaciones, éstas serán notificadas al administrado para que las subsane dentro del término establecido en la normativa nacional vigente. En caso de que las mismas no hayan sido subsanadas dentro del término establecido se considerará al trámite como desistido y se procederá al archivo del mismo, acción que será notificada al administrado.
5. En caso de que la propuesta de intervenciones constructivas mayores cuente con informe favorable del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, el mismo será remitido a la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio.
6. Con el informe favorable del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio procederá a emitir el informe correspondiente.
7. Si la propuesta de intervenciones constructivas mayores presenta observaciones, señaladas por parte de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, éstas serán notificadas al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias para informar al usuario y solicitar que las subsane dentro del término establecido en la normativa nacional vigente. En caso de que las mismas no hayan sido subsanadas dentro del término establecido se considerará al trámite como desistido y se procederá al archivo del mismo, acción que será notificada al administrado.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

8. En caso de que la propuesta de intervenciones constructivas mayores cuente con la recomendación de aprobación de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, la misma será remitida a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
  9. La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio emitirá la resolución correspondiente y remitirá al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias para:
    - En caso de contar con resolución de aprobación se emitirá el certificado de conformidad y la licencia metropolitana urbanística, previa cancelación de las tasas y demás valores correspondientes.
    - En caso de contar con resolución de negación se notificará al administrado.
- b) **De las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y del registro de estado actual:** Para este caso los proyectos, seguirán el siguiente procedimiento:
1. Ingreso de la solicitud y demás documentación detallada en la presente norma y en los anexos por parte del administrado o su representante legal, al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.
  2. El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma, así como determinará si el trámite corresponde a uno o varios tipos de intervenciones constructivas mayores.
  3. El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de norma administrativa y reglas técnicas vigentes aplicables al proyecto, realizará la inspección *in situ* si así lo requiere y emitirá el informe técnico correspondiente.
  4. Si la propuesta de intervenciones constructivas mayores presenta observaciones, estas serán notificadas al administrado, para que las subsane dentro del término establecido en la normativa nacional vigente. En caso de que las mismas no hayan sido subsanadas dentro del término establecido se considerará al trámite como desistido y se procederá al archivo del mismo, acción que será notificada al administrado.
  5. En caso de que la propuesta de intervenciones constructivas mayores cuente





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

con informe favorable el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias procederá con la emisión del certificado de conformidad y la licencia metropolitana urbanística, previa cancelación de las tasas y demás valores correspondientes.

**Art. 3855.- De los requisitos para intervenciones constructivas mayores.-** Los requisitos para intervenciones constructivas mayores dependerán del tipo de proyecto, para lo cual se deberá presentar, según sea el caso lo siguiente:

**a) Requisitos para las intervenciones constructivas mayores que requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio:**

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.
2. Nombramiento del representante legal debidamente registrado, en caso de que el o los propietarios estén representados.
3. Cuando se trate de predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o Derechos y Acciones, acta debidamente notariada del consentimiento de copropietarios, en el porcentaje establecido en la normativa nacional vigente, según corresponda a cada caso.
4. Formularios publicados en la página web correspondientes a la licencia metropolitana urbanística de Áreas Históricas de arquitectura e ingenierías, suscritos por el propietario con los datos de contacto y por los profesionales competentes.
5. Copia de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
6. Memoria histórica y descriptiva del inmueble señalando las diversas intervenciones realizadas e indicando la existencia de bienes muebles significativos (cielos rasos de latón, pintura mural, taraceados, papel tapiz y otros elementos decorativos); así como la descripción de la propuesta planteada.
7. Memoria fotográfica del inmueble conteniendo las características de la arquitectura y su entorno, secuencia espacial del perfil, elementos ornamentales, bienes muebles y estado de la edificación.
8. Planos arquitectónicos de:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- Levantamiento de estado actual de la edificación patrimonial y de todas las estructuras que existan en el predio o lote, señalando materiales y usos actuales.
  - Patologías que presente el o los inmuebles que se levantan en el predio o lote objeto de la intervención.
  - Intervención en la que, con base en el levantamiento de estado actual, se identifiquen y representen las modificaciones y/o ampliaciones propuestas.
  - Proyecto definitivo.
9. Memorias técnicas de las ingenierías estructural, hidrosanitaria y eléctrica, en las cuales se deberá sustentar técnicamente el correcto funcionamiento de estos sistemas y contarán con la firma de un profesional competente en la rama respectiva.

Requisitos especiales que se generan durante la revisión de las propuestas de intervenciones constructivas mayores:

1. Informe de medios de egreso emitido por el cuerpo de bomberos del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo con la norma establecida por dicha institución.
2. Visto bueno de planos emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito con base en la normativa específica.

**b) Requisitos para las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio:**

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.
2. Nombramiento del representante legal debidamente registrado, en caso de que el o los propietarios estén representados.
3. Cuando se trate de predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o Derechos y Acciones, acta debidamente notariada del consentimiento de copropietarios en el porcentaje establecido en la normativa nacional vigente, según corresponda a cada caso.
4. Formularios publicados en la página web correspondientes a la licencia metropolitana urbanística de Áreas Históricas de arquitectura e ingenierías,



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

suscritos por el propietario con los datos de contacto y por los profesionales competentes.

5. Copia de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
6. Memoria histórica y descriptiva del inmueble, señalando las diversas intervenciones realizadas e indicando la existencia de bienes muebles significativos (cielos rasos de latón, pintura mural, taraceados, papel tapiz y otros elementos decorativos), así como la descripción de la propuesta planteada.
7. Memoria fotográfica del inmueble conteniendo las características de la arquitectura y su entorno, secuencia espacial del perfil, elementos ornamentales, bienes muebles y estado de la edificación.
8. Planos arquitectónicos de:
  - Levantamiento de estado actual de la edificación patrimonial y de todas las estructuras que existan en el predio o lote, señalando materiales y usos actuales.
  - Patologías que presente el o los inmuebles que se levantan en el predio o lote objeto de la intervención.
  - Intervención en el que, con base al levantamiento de estado actual, se identifiquen y representen las modificaciones y/o ampliaciones propuestas.
  - Proyecto definitivo.
9. Memorias técnicas de las ingenierías estructural, hidrosanitaria y eléctrica, en las cuales se deberá sustentar técnicamente, el correcto funcionamiento de estos sistemas y contarán con la firma de un profesional competente en la rama respectiva.

Requisitos especiales que se generan durante la revisión de las propuestas de intervenciones constructivas mayores:

1. Informe de medios de egreso emitido por el cuerpo de bomberos del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo con la norma establecida por dicha institución.
2. Visto bueno de planos emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito con base en la normativa específica.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### c) **Requisitos para el registro de estado actual:**

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.
2. Nombre del representante legal debidamente registrado, en caso de que el o los propietarios estén representados.
3. Cuando se trate de predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o Derechos y Acciones, acta debidamente notariada del consentimiento de copropietarios, en el porcentaje establecido en la normativa nacional vigente, según corresponda a cada caso.
4. Formularios publicados en la página web correspondientes a la licencia metropolitana urbanística de Áreas Históricas de arquitectura e ingenierías, suscritos por el propietario con los datos de contacto y por los profesionales competentes.
5. Copia de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
6. Memoria histórica del inmueble describiendo las diversas intervenciones constructivas realizadas en el mismo.
7. Memoria fotográfica del inmueble conteniendo las características de la arquitectura de su entorno, secuencia espacial del perfil, y del bien inmueble en el caso de mantenerlo.
8. Planos arquitectónicos de: Levantamiento planialtimétrico del estado actual de la edificación patrimonial, en el que consten todas las estructuras que existan en el predio o lote, señalando materiales y usos actuales, firmados por el profesional responsable.
9. Memorias técnicas de las ingenierías estructural, hidrosanitaria y eléctrica, en las cuales se deberá sustentar técnicamente el correcto funcionamiento de estos sistemas y contarán con la firma de un profesional competente en la rama respectiva.

## CAPÍTULO VI DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO O PATRIMONIO CULTURAL



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

### METROPOLITANO DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

#### Sección I DEL ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL

**Art. 3856.- Espacio público patrimonial.-** Es el espacio público que se encuentra dentro de las áreas históricas, áreas patrimoniales o que cuenten con la respectiva declaratoria de patrimonio por poseer un significado histórico cultural y constructivo.

#### Sección II DE LAS ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL

**Art. 3857.- De las actuaciones no especializadas en el espacio público patrimonial.-** Corresponden a trabajos que pueden realizar de forma particular los propietarios y demás personas que hacen uso de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, y se describen a continuación:

- a) **De la colocación de rótulos en fachadas:** La normativa técnica de rotulación tanto fija como provisional, se sujetará a lo establecido en los anexos técnicos del presente cuerpo normativo y será específico para cada sector, si así lo requiere.
- b) **Del mantenimiento de espacios públicos patrimonial por entidades privadas:** En espacios públicos que se encuentren dentro de las delimitaciones de áreas históricas y áreas patrimoniales a excepción del Centro Histórico, se podrá realizar por la Administración Zonal correspondiente en cumplimiento de los procesos de contratación pública.
- c) **Pintura de murales:** Estará permitido para el Centro Histórico, áreas históricas y áreas patrimoniales, la pintura mural en las escalinatas, culatas y fachadas de predios que no tengan protección patrimonial u otros elementos de espacio público patrimonial.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

**Art. 3858.- Del Proceso Administrativo en las actuaciones no especializadas en el espacio público patrimonial.-** La autorización para la ejecución de actuaciones no especializadas en el espacio público patrimonial descritas en el artículo anterior, debe tramitarse directamente en la Administración Zonal correspondiente cumpliendo el proceso administrativo establecido, para lo cual no requiere de informe previo del órgano responsable del hábitat y ordenamiento territorial o quien asumiere sus competencias.

**Art. 3859.- De los requisitos para la autorización de actuaciones no especializadas, pintura mural:** Además de los requisitos para la obtención de la licencia metropolitana urbanística correspondiente, a intervenciones constructivas menores no especializadas constante en el presente cuerpo normativo, el administrado deberá presentar los siguientes requisitos:

- Autorización notariada del o los propietarios del inmueble a intervenir, en la que se indique de manera expresa su voluntad de permitir la realización de un mural en su inmueble, y el compromiso de culminar las actividades relacionadas con la ejecución del mural dentro del término establecido para este fin.
- Informe favorable de socialización del mural propuesto presentado a los propietarios o tenedores de los predios que conforman el tramo en el que se inscribe el inmueble a intervenir y propiedades del área de influencia inmediata.
- Propuesta de intervención en la que se señalen las características de la obra a ejecutarse y el contenido de la misma. Se deberá especificar dimensiones, materiales, diseño y cronograma de ejecución, además del análisis de las características constructivas del sitio de intervención, para determinar que los materiales a emplearse sean afines.
- Memoria fotográfica del espacio de intervención y de los predios colindantes, además de al menos dos imágenes digitales, en la que se observe la propuesta del mural a ejecutarse.

**Art. 3860.- De las actuaciones especializadas en espacios públicos.-** Son las acciones, cuya ejecución corresponde a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, como ente ejecutor y coordinador con las



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

administraciones zonales y otros ejecutores de obra pública, según sea el caso.

Se refiere al mantenimiento de los espacios públicos en el Centro Histórico, otras áreas históricas y áreas patrimoniales, tales como plazas, plazoletas, parques, atrios, portales, escalinatas, aceras, calzadas, jardines, murallas, y otros, con sus entornos y contornos naturales y construidos. El mantenimiento especializado deberá realizarse con base en programaciones periódicas.

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

**Art. 3861.- Del proceso administrativo en actuaciones especializadas en el espacio público patrimonial.-** El mantenimiento especializado del espacio público patrimonial no requerirá de autorización alguna por cuanto responde a programaciones periódicas establecidas y es ejecutado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, como ente ejecutor y coordinador con las administraciones zonales y otros ejecutores de obra pública, según sea el caso, considerando que estas actuaciones no involucran modificaciones en las características propias del espacio a intervenir.

Las operaciones que involucren modificaciones en el espacio público patrimonial, reformas geométricas, cambios de asignación de uso de carriles de circulación vehicular, cruces peatonales, reubicación de mobiliario urbano, incorporación de nuevo mobiliario y refuncionalización del espacio, entre otros, contarán con la aprobación de un proyecto técnico por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, para lo cual deberán obtener previamente el informe técnico favorable del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias, el cual tendrá la facultad de requerir informes preceptivos a otras dependencias municipales o empresas públicas metropolitanas, de ser pertinente.

**Art. 3862.- De los requisitos para el informe técnico preceptivo para proyectos urbanos.-** La entidad que realizará la intervención deberá presentar al ente rector



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

del hábitat y ordenamiento territorial o quien asumiere sus competencias los siguientes requisitos previos a la aprobación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio:

1. Memoria histórica del sitio de intervención: debe comprender la descripción de las características morfológicas, constructivas y tipológicas del sector en el cual se desarrollará el proyecto (contexto urbano), con firma del profesional responsable y en formato PDF.
2. Memoria descriptiva de la propuesta: debe contener el procedimiento para la intervención, código de edificabilidad de la propuesta, con firma del profesional responsable y en formato PDF.
3. Memoria fotográfica del sitio de intervención: debe reflejar las características de la arquitectura y su entorno, una secuencia espacial del perfil en el que se desarrolla la propuesta, con firma del profesional responsable y en formato PDF.
4. Planos urbanos de la propuesta, en formato digital AutoCAD y en formato PDF con firma del profesional responsable.

### CAPÍTULO VII DE LOS INCENTIVOS

#### Sección I DE LA INVERSIÓN PARA PRESERVAR, MANTENER Y DIFUNDIR EL PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

**Art. 3863.- Obligación de la Administración Municipal.-** La Administración Municipal está obligada a realizar, las inversiones necesarias para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de contar con la autorización para que la inversión se realice en bienes de propiedad privada, se tomará en cuenta el beneficio que de la misma se derive para el bien como tal. Se tomará en cuenta que la obligación de preservación del bien material corresponde a su propietario.

Para el efecto la inversión se hará conforme a la normativa nacional y metropolitana vigente, a través del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

competencias, sujetándose según corresponda, al régimen de contribuciones especiales de mejoras previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano, o al régimen para asignaciones no reembolsables.

En casos de emergencia, cuando exista peligro de destrucción de un bien integrante del patrimonio cultural del Estado, la administración municipal realizará las inversiones necesarias sin necesidad de contar con el acuerdo del propietario. Se establecerá, en estos casos, la forma en que este último reintegrará el valor correspondiente al beneficio que el bien como tal recibe como consecuencia de la inversión municipal.

De ser ello conveniente para la adecuada preservación del bien integrante del patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, la administración municipal podrá declararlo de utilidad pública. En este caso, del valor a pagar al propietario se descontará la inversión que hubiere realizado el Municipio en la preservación y mantenimiento.

**Art. 3864.- Destino de los recursos.-** Los recursos provenientes de las asignaciones presupuestarias serán administrados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias y se destinarán a la inversión del espacio público patrimonial, de bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado o Metropolitano, de bienes de interés patrimonial con la debida valoración, y/o bienes que se encuentren en las áreas históricas y áreas patrimoniales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.

### Sección II DE LOS BENEFICIOS

**Art. 3865.- Incentivos.-** Los propietarios de edificaciones inventariadas o que se encuentren en conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, sean personas naturales o jurídicas, que por su propia iniciativa o a través de los programas municipales, rehabiliten, restauren o realicen obras de conservación y mantenimiento en las mismas, debidamente



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

autorizadas, luego de concluidas dichas obras, podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación nacional vigente, que son:

### a) **Beneficios tributarios:**

- La deducción del valor imponible por concepto de impuesto a la renta, aplicable hasta por un lapso máximo improrrogable de cinco años; de hasta el 20% anual del total de la inversión realizada y certificada por la Dirección Metropolitana de Catastro o quien asumiere sus competencias.
- La exoneración del 100% del impuesto predial y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente al de la terminación de las obras;
- Exoneración del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio que se 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 incentivos tributarios se los regula en el libro correspondiente de la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito.

En el caso de los impuestos municipales, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias certificará la finalización del proceso constructivo, único documento que avala el cumplimiento de norma para acceder a las exoneraciones tributarias, mismo que se presentará en la administración tributaria municipal; en el caso de que las intervenciones sean realizadas por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, éste será quien remita la información necesaria de finalización del proceso constructivo para que el propietario pueda acceder a los beneficios tributarios.

- b) **Beneficio de rehabilitación:** El Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, realizará la rehabilitación del espacio público patrimonial, bienes patrimoniales de dominio público y privado, áreas históricas y áreas patrimoniales, con las siguientes consideraciones:



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

- Los bienes de dominio privado que se encuentran ubicados en las áreas históricas, áreas patrimoniales y/o forman parte del patrimonio cultural del Estado o Metropolitano, y que sean beneficiarios de los recursos para la inversión y rehabilitación de que trata esta letra, se sujetarán, al régimen de contribuciones especiales de mejoras.
- Los bienes de dominio público que se encuentren ubicados en las áreas históricas, patrimoniales y/o que formen parte del patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, podrán acceder a la aplicación de los programas, exceptuando los valores concernientes a donaciones y asignaciones no reembolsables, previsto en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. Los bienes de dominio público de igual manera, se sujetarán al régimen de contribuciones especiales previstas en el ordenamiento jurídico metropolitano.
- Todas las instancias municipales vinculadas a los procesos descritos en la ordenanza deberán desarrollar los mecanismos que permitan la correcta aplicación de los programas y proyectos descritos en este instrumento.
- En las contribuciones especiales de mejoras se considerará el monto a ser recuperado atendiendo la naturaleza del bien a ser rehabilitado.

**Art. 3866.- Programas de inversión.-** La inversión y rehabilitación del espacio público patrimonial, bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano, de interés patrimonial, y/o que se encuentren en las áreas históricas y áreas patrimoniales, podrá realizarse a través de los siguientes programas y proyectos:

- a) Minga por tu patrimonio.
- b) Intervención en cubiertas (Quinta Fachada – QF).
- c) Recuperación de fachadas (Recuperación de imagen urbana – RIU).
- d) Mantenimiento menor.
- e) Pon a punto tu casa. (Rehabilitación de vivienda)
- f) Intervención en sectores patrimoniales.
- g) En marcha patrimonial, reactivación de industrias culturales.
- h) S.O.S. vivienda patrimonial.
- i) Otros programas debidamente autorizados por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

**Art. 3867.- Obras con cargo a los programas.-** Las obras que se pueden ejecutar con cargo a los programas referidos en el artículo anterior son:

- a) Reforzamiento y consolidación estructural;
- b) Reforzamiento de cabezas de muros, cambio o reparación de cubiertas;
- c) Reparación de acometidas eléctricas;
- d) Recuperación y reparación de fachadas;
- e) Impermeabilización y tratamiento de humedades;
- f) Dotación de baños y cocinas en viviendas autónomas;
- g) Provisión, reparación e instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas, especiales, de seguridad y de servicios;
- h) Saneamiento, iluminación y ventilación natural de ambientes;
- i) Renovación de pisos, revestimientos y carpinterías;
- j) Conservación de elementos artísticos como: pintura mural, latones de cielo raso, yeserías, entre otros;
- k) Reparación de elementos constructivos de la edificación y perimetrales;
- l) Apuntalamiento, instalación de sobrecubierta y demás actividades emergentes;
- m) Diseño interior e intervención (industrias culturales).

**Art. 3868.- Alcance de los programas y proyectos.-** Los programas y proyectos para la recuperación del patrimonio inmueble dentro del Distrito Metropolitano de Quito constituyen un incentivo para los propietarios de bienes patrimoniales y su alcance se describe a continuación:

- a) **Minga por tu patrimonio:** El programa tiene por objeto incentivar procesos asociativos de la comunidad para la recuperación y rehabilitación del patrimonio edificado, el alcance del mismo se relaciona con la intervención de fachadas, cubiertas y el espacio público patrimonial en el cual se implanten los bienes inmuebles, con el objeto de cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad de los espacios intervenidos. Para el ejercicio del programa, el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, se encargará de la dirección técnica, fiscalización de los procesos y administración de los recursos, además cubrirá con los costos de los materiales requeridos para la intervención; como contraparte la comunidad o asociaciones debidamente



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

calificadas proveerán del recurso humano necesario para la ejecución de las actividades. La postulación para el programa podrá presentarse por la comunidad, asociaciones, representados por sus dirigentes legalizados; los recursos empleados para su ejecución tienen carácter de no reembolsable.

- b) **Intervención en cubiertas (Quinta Fachada – QF):** El programa tiene por objeto la intervención en la cubierta, consolidación de la estructura asociada, rehabilitación de espacios intervenidos, además de la provisión de las instalaciones (eléctricas y pluviales) necesarias para su adecuado funcionamiento. El programa consta de un beneficio que corresponde al 50% de la inversión con carácter no reembolsable.
- c) **Recuperación de fachadas (Recuperación de imagen urbana – RIU):** El programa se vincula con la intervención en todas las fachadas componentes del bien inmueble, e incluirá todas las actividades que permitan la recuperación de las características originales. El programa además incluye un beneficio del 50% del presupuesto con carácter no reembolsable.
- d) **Mantenimiento patrimonial:** El programa tiene como propósito la intervención específica sobre un ambiente del inmueble para conseguir las condiciones mínimas de habitabilidad y cubrirá la totalidad de las actividades vinculadas a la intervención. El costo del programa deberá ser cubierto en su totalidad por el propietario.
- e) **Pon a punto tu casa:** El objeto del programa es la intervención integral del bien inmueble patrimonial para conseguir las condiciones de habitabilidad y rehabilitación del bien. Los costos inmersos en la intervención serán cubiertos en su totalidad por el propietario.
- f) **Intervención en sectores patrimoniales:** El programa tiene por objeto la intervención de fachadas de los bienes inmuebles que formen parte de tramos urbanos patrimoniales. El beneficio del programa corresponde al 60% de la inversión de carácter no reembolsable.
- g) **En marcha patrimonial, reactivación de industrias culturales:** El programa tiene por objeto la intervención en ambientes específicos de bienes inmuebles patrimoniales, que faciliten la ejecución de proyectos que promuevan industrias asociadas con la conservación del patrimonio inmaterial en el Distrito; la reactivación económica ligada a la conservación de la identidad, deberá ser parte de los proyectos presentados por los propietarios como requisito para la aplicación del programa. El alcance del proyecto incluye la intervención en el o



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

los ambientes relacionados a la industria y además de los elementos que conforman parte de la propuesta de su imagen. El beneficio del programa corresponde al 50% del presupuesto de carácter no reembolsable.

- h) **S.O.S. vivienda patrimonial:** El programa tiene por objeto la ejecución de actividades que permitan detener la pérdida del bien inmueble patrimonial, debido a efectos naturales o antrópicos; el programa desarrollará actividades paliativas que mantengan a la edificación patrimonial hasta la ejecución de soluciones definitivas. El costo de la intervención será cubierto en su totalidad por el propietario.

Los recursos que se inviertan en la aplicación de los programas cubrirán la ejecución de la obra de acuerdo al presupuesto aprobado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias. Tratándose de bienes de dominio privado, los costos adicionales no contemplados en el presupuesto serán asumidos por el propietario.

**Art. 3869.- De la propiedad horizontal en inmuebles patrimoniales rehabilitados.-** Los propietarios de edificaciones que hayan sido intervenidas con los recursos previstos en esta sección y que requieran tramitar la declaratoria de propiedad horizontal deberán sujetarse a lo especificado en el acápite respectivo de registro de estado actual.

Los futuros adquirentes de los inmuebles patrimoniales rehabilitados se sujetarán al mismo régimen administrativo de las contribuciones de mejoras impuestas por las inversiones realizadas en el inmueble.

**Art. 3870.- De la tarifa especial en los parqueaderos municipales.-** Tarifa especial en los parqueaderos municipales para los residentes en viviendas del Centro Histórico, que 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 07h00 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



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

alquiler debidamente registrado en la Dirección Metropolitana de Catastro. Para acceder al beneficio de descuento en parqueaderos, adicionalmente se deberá adjuntar la matrícula del vehículo en el que se acredite su propiedad.

**Art. 3871.- De la exoneración de parqueaderos para inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado o patrimonio cultural Metropolitano.-** Los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural del Estado o Metropolitano que requieran de un proyecto de rehabilitación u obra nueva adicional al inmueble, podrán contemplar en el mismo, el número de puestos de estacionamientos según lo previsto en el siguiente cuadro:

<b>REQUERIMIENTO MÁXIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS POR USOS EN ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</b>			
<b>USOS</b>	<b>No. DE UNIDADES (*)</b>	<b>No. DE UNIDADES PARA VISITAS</b>	<b>ÁREAS PARA VEHICULOS MENORES (*) Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>			
Vivienda mayor a 25.00 m <sup>2</sup> hasta 35.00 m <sup>2</sup> de AU.	1 por cada 6 viviendas	1 cada 20 viviendas	1 módulo cada 42 viviendas
Vivienda mayor a 35.00 m <sup>2</sup> hasta 65.00 m <sup>2</sup> de AU.	1 por cada 3 viviendas	1 por cada 16 viviendas	1 módulo cada 36 viviendas
Vivienda mayor a 65.00 m <sup>2</sup> hasta 120.00 m <sup>2</sup> de AU.	1 por cada 2 viviendas	1 cada 12 viviendas	1 módulo cada 30 viviendas



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

Vivienda mayor a 120.00 m <sup>2</sup> de AU.	1 por cada vivienda	1 cada 10 viviendas	1 módulo cada 24 viviendas
<b>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>			
Comercios con área menores a 50.00 m <sup>2</sup> ; y/o sumados hasta 50.00 m <sup>2</sup> .	No requiere		
Comercios desde 51.00 hasta 300.00 m <sup>2</sup> .	1 por cada 60m <sup>2</sup> de AU		
Comercios desde 301.00m <sup>2</sup> hasta 900.00 m <sup>2</sup> .	1 por cada 50.00 m <sup>2</sup> de AU		1 módulo
Comercios desde 901m <sup>2</sup> hasta 1.500 m <sup>2</sup> .	1 por cada 40.00 m <sup>2</sup> de AU	40% para el público y 20% para el personal	1 módulo cada 300m <sup>2</sup> de AU
Comercios con áreas mayores a 1500.00 m <sup>2</sup>	1 cada 20.00 m <sup>2</sup> de AU	40% para el público y 20% para el personal	3 módulos 5% del área del lote para carga y descarga.
Oficinas en general	1 por cada 50.00m <sup>2</sup> de AU	1 por cada 200.00 m <sup>2</sup> de AU	1 módulo
Alojamiento	1 por cada 8 habitaciones		

AU = Área útil de construcción.





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

1. Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales según el caso.
2. 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 o los que la norma específica determine.
3. En construcciones con usos combinados la norma se aplicará para cada uno de ellos.
4. Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo vehicular.
5. Contarán con señalización e identificación visible.
6. Contará con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

Los proyectos en predios patrimoniales que realicen rehabilitación u obra nueva, que estén dentro de áreas de influencia con un radio de 400m. al sistema integrado de transporte público podrán acceder al 100% de exoneración de estacionamientos si el proyecto está destinado únicamente a vivienda.

Para los usos diferentes a los indicados en el cuadro se regirán a lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

### CAPÍTULO VIII DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

**Art. 3872.- Del Procedimiento Administrativo Sancionador.-** Los procedimientos administrativos sancionadores por el presunto cometimiento de una infracción administrativa que contravenga las disposiciones relacionadas a los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, espacio público patrimonial, que forma parte del patrimonio cultural del Distrito Metropolitano de Quito, se sustanciarán de conformidad con la normativa legal nacional y metropolitana vigente, a través de la Agencia Metropolitana de Control.

**Art. 3873.- De la colaboración.-** La Agencia Metropolitana de Control o quien



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

asumiere sus competencias, podrá coordinar el ejercicio de la potestad de inspección general, con las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas que hayan autorizado intervenciones constructivas en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público patrimonial, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.

### Sección I DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 3874.- De las Infracciones administrativas.-** Son infracciones administrativas las acciones u omisiones que contravengan las disposiciones contenidas en este título. Se dividen en leves y graves. A cada infracción le corresponde una sanción administrativa, de acuerdo con el grado de afectación al objeto patrimonial.

**Art. 3874.1.- Infracciones leves.-** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde 1 RBU hasta 5 RBU, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiera lugar, las siguientes:

LEVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA				
Infracción administrativa	Sanción pecuniaria			Sanción administrativa
	De conjunto (negativa /sin protección )	Parcial / Condicionada	Absoluta	



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

a) Quienes realicen intervenciones constructivas menores sin contar con la licencia correspondiente.	2 RBU	4 RBU	5 RBU	Presentación de la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 30 días contados a partir de la notificación de la resolución administrativa.  Pasado dicho término en caso de no presentar la licencia metropolitana urbanística el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.
--	-------	-------	-------	--



### ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

b) Quienes realicen trabajos en inmuebles sin cumplir con los términos de la respectiva licencia para intervenciones constructivas menores.	1 RBU	3 RBU	5 RBU	Presentación de la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 30 días contados a partir de la notificación de la resolución administrativa.  Pasado dicho término en caso de no presentar la licencia metropolitana urbanística el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.
c) Colocar luminarias de colores en fachadas o aleros.	1 RBU	3 RBU	5 RBU	Retiro inmediato de las luminarias.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

d) Colocar placas conmemorativas en la fachada de un bien inmueble patrimonial sin el permiso correspondiente y/o sin cumplir con las normas técnicas o reglas administrativas.	NA	3 RBU	5 RBU	Retiro inmediato de la placa conmemorativa.
e) Quienes no mantengan en buen estado las fachadas, cubiertas, cerramientos o culatas, y todos los elementos arquitectónicos, tanto externos como internos de los inmuebles patrimoniales o que se encuentren en conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.	1 RBU	3 RBU	5 RBU	Realizar el mantenimiento de fachadas, cubiertas, cerramientos o culatas, y todos los elementos arquitectónicos deteriorados, previo obtención de la licencia metropolitana urbanística.
f) En el caso de pintura en fachadas en las que se verifique el incumplimiento de los colores				Pintar la fachada del color establecido según los anexos técnicos, previa obtención de la licencia



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

establecidos en los anexos técnicos.				metropolitana urbanística.
g) Pintar murales en fachadas principales de los inmuebles patrimoniales o que se encuentren en conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.				Pintar la fachada del color establecido, previa obtención de la licencia metropolitana urbanística.
h) Al propietario del bien inmueble inventariado o que se encuentre dentro de áreas históricas y áreas patrimoniales, en el que se realicen actividades económicas o culturales, sin contar con las autorizaciones correspondientes.	3 RBU	3 RBU	5 RBU	Suspensión de las actividades económicas o culturales hasta contar con las autorizaciones correspondientes

RBU= Remuneración Básica Unificada.

**Art. 3874.2.- De la ocupación del retiro frontal.-** Se prohíbe la ocupación del retiro frontal en todos los inmuebles que se encuentren dentro del inventario nacional; se



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

exceptúa de esta prohibición a edificaciones inventariadas que hayan obtenido la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, o que cuenten con la autorización administrativa de intervención constructiva mayor.

La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias, luego del correspondiente procedimiento administrativo sancionador, a manera de correctivo solicitará el derrocamiento de toda estructura en el retiro frontal; para la ejecución de los trabajos que se requieran para este fin, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiera sus competencias solicitará al órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias el informe técnico que garantice que el área a derrocar no afecte los componentes arquitectónicos y estructurales del inmueble. Adicional el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias brindará el apoyo técnico a la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias durante el proceso de derrocamiento con el fin de proteger los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial. Todos los costos en los que incurra la municipalidad por el derrocamiento estarán a cargo del propietario.

**Art. 3874.3.- Medidas adicionales en relación a infracciones leves.-** En los casos previstos en el artículo anterior, junto con la sanción pecuniaria que corresponda, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias ordenará, según el caso y en base al informe técnico respectivo, lo siguiente:

- En el caso de pintura de fachada y si se requiere el uso de espacio público patrimonial deberá solicitar en la Administración Zonal correspondiente el permiso respectivo; si el administrado no cuenta con dicha licencia se sujetará a las sanciones referentes a espacio público patrimonial;
- No se permite la pintura mural en fachadas principales en inmuebles patrimoniales del Centro Histórico de Quito. Para el resto de fachadas o culatas se sujetarán a lo establecido en los artículos respectivos.

**Art. 3874.4.- Infracciones graves.-** Se diferencian en:

- a) Constituyen infracciones graves que serán sancionadas con una multa desde 6 RBU hasta 10 RBU, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiera lugar, las siguientes:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

GRAVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA				
Infracción administrativa	Sanción pecuniaria			Sanción administrativa
	De conjunto (negativa /sin protección)	Parcial / Condicionada	Absoluta	
a) Quienes realicen intervenciones constructivas mayores sin contar con la licencia correspondiente y que las intervenciones cumplan con la normativa vigente.	7 RBU	9 RBU	10 RBU	Se suspenderán los trabajos hasta contar con la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 60 días contados a partir de la notificación de la resolución administrativa.  Pasado dicho término en caso de no presentar la licencia metropolitana urbanística el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior





ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

<b>GRAVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección )</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
				al de la infracción.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

GRAVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA				
Infracción administrativa	Sanción pecuniaria			Sanción administrativa
	De conjunto (negativa /sin protección)	Parcial / Condicionada	Absoluta	
b) Quienes realicen trabajos sin cumplir con los términos de la respectiva licencia para intervenciones constructivas mayores y que las intervenciones fuera de la licencia emitida se ajusten con la normativa vigente.	6 RBU	8 RBU	10 RBU	Se suspenderán los trabajos hasta contar con la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 60 días contados a partir de la notificación de la resolución administrativa.  Pasado dicho término en caso de no presentar la licencia metropolitana urbanística el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

GRAVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA				
Infracción administrativa	Sanción pecuniaria			Sanción administrativa
	De conjunto (negativa /sin protección)	Parcial / Condicionada	Absoluta	
				al de la infracción.
c) Quienes contando con licencia para intervenciones constructivas menores realicen intervenciones constructivas mayores y	6 RBU	8 RBU	10 RBU	Se extinguirá la licencia para intervenciones constructivas menores y se suspenderán los trabajos hasta contar con la licencia metropolitana urbanística en un término



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

<b>GRAVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección )</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
que las intervenciones cumplan con la normativa vigente.				máximo de 60 días contados a partir de la notificación de la resolución administrativa.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

GRAVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA				
Infracción administrativa	Sanción pecuniaria			Sanción administrativa
	De conjunto (negativa /sin protección)	Parcial / Condicionada	Absoluta	
d) Quienes realicen trabajos en inmuebles sin cumplir con los términos de la respectiva licencia para intervenciones constructivas menores y que las mismas incumplan la normativa vigente.	6 RBU	8 RBU	10 RBU	<p>El propietario deberá restituir el inmueble patrimonial al estado anterior a la infracción, garantizando que durante todo el proceso se asegure la estabilidad estructural del inmueble.</p> <p>En el caso de existir afectaciones a la edificación patrimonial los elementos a restituir deberán estar acorde a la ficha de inventario del inmueble.</p>

RBU= Remuneración Básica Unificada.



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

- b) Constituyen infracciones graves que serán sancionadas con una multa desde 11 RBU hasta 100 RBU, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiera lugar, las siguientes:

<b>GRAVES SIN LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección )</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

a) A los propietarios que descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de sus edificaciones	11 RBU	15 RBU	30 RBU	La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias una vez realizada la verificación procederá a la notificación al propietario otorgando un plazo máximo de 90 días para que proceda con el mantenimiento contando con Licencia Metropolitana correspondiente
--	--------	--------	--------	---



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

<p>b) Quienes realicen intervenciones constructivas mayores sin contar con la licencia correspondiente y que las intervenciones cumplan con la normativa vigente.</p>	<p>11 RBU</p>	<p>50 RBU</p>	<p>100 RBU</p>	<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias realizará el derrocamiento de lo ilegalmente construido contando con el acompañamiento del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias y el Instituto Metropolitano</p>
---	---------------	---------------	----------------	---





**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

				<p>de Patrimonio.</p> <p>Todos los costos en los que incurra la municipalidad por el derrocamiento estarán a cargo del propietario, así como la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior a la infracción, de ser el caso.</p>
--	--	--	--	---



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

c) Quienes realicen trabajos sin cumplir con los términos de la respectiva licencia para intervenciones constructivas mayores y que las intervenciones fuera de la licencia emitida no cumplan con la normativa vigente.	11 RBU	40 RBU	100 RBU	Se suspenderán los trabajos hasta contar con la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.  La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias realizará el derrocamiento de lo
d) Quienes contando con licencia para intervenciones constructivas menores realicen intervenciones constructivas mayores y que las	11 RBU	40 RBU	100 RBU	ilegalmente construido contando con el acompañamiento del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias y el Instituto Metropolitano



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

<p>intervenciones no cumplan con la normativa vigente.</p>			<p>de Patrimonio.</p> <p>Todos los costos en los que incurra la municipalidad por el derrocamiento estarán a cargo del propietario, así como la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior a la infracción, de ser el caso.</p>
<p>e) Quienes derroquen un inmueble sin protección ubicado dentro de un área patrimonial sin contar con un proyecto sustitutivo aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y la licencia.</p>	<p>11 RBU</p>	<p>-----</p>	<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>Pasado dicho término en caso de no presentar la licencia metropolitana</p>



ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

				urbanística el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.
f) Quienes derroquen un inmueble con protección parcial/condicionada o absoluta sin contar con un proyecto sustitutivo aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y la licencia.	-----	40 RBU	100 RBU	Se suspenderán los trabajos hasta contar con la licencia metropolitana urbanística en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.  Pasado dicho término en caso de no presentar la licencia metropolitana urbanística el administrado



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

				está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.
g) Cuando existiere incuria en el cuidado de los inmuebles patrimoniales inventariados, que provoque destrucción de las características tipológicas y morfológicas originales de la edificación, de manera tal que lo haga	-----	50 RBU	100 RBU	Realizar la reconstrucción del bien inmueble patrimonial inventariado, previa obtención de la licencia respectiva.



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.				
---	--	--	--	--

RBU= Remuneración Básica Unificada.

**Art. 3874.5.- Medidas adicionales en relación a infracciones graves.-** En los casos previstos en el artículo anterior, junto con la sanción pecuniaria que corresponda, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias ordenará, según el caso y en base al informe técnico respectivo, lo siguiente:

- En el caso de obra nueva adicional a lo existente en predios con catalogación absoluta, la demolición de toda edificación nueva que no cuente con el permiso correspondiente;
- En el caso de intervenciones en predios con catalogación absoluta que modifique las características propias del bien, la restitución de los elementos que hayan sido alterados, modificados o eliminados;
- En el caso que la liberación de elementos construidos sin permiso que signifique la pérdida total del inmueble o de sus colindantes deberá presentar en el



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

proyecto de ingeniería estructural el sustento respectivo para no proceder con la restitución al estado original del inmueble;

- En el caso de obra nueva en predios con catalogación distinta a la absoluta o que se encuentren en conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales, y cuyas intervenciones no afecten a las edificaciones colindantes y no alteren las características tipológicas de la edificación patrimonial y del conjunto urbano o arquitectónico, deberán presentar el proyecto de rehabilitación a través del proceso descrito en lo correspondiente a intervenciones constructivas mayores y con la respectiva licencia metropolitana urbanística dentro de un término que no podrá ser superior a ciento veinte días, el mismo que debe cumplir con toda la normativa vigente;
- Las intervenciones ordenadas por el ente municipal competente en relación a derrocamientos deberán garantizar la estabilidad estructural de la edificación de acuerdo a lo dispuesto en el presente cuerpo normativo.

El informe técnico será emitido dentro del correspondiente término de prueba (prueba oficiosa) abierto en la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador.

**Art. 3874.6.- Usos prohibidos.-** Quien destine un inmueble a usos incompatibles o prohibidos, sea este patrimonial que forme parte de conjuntos o que se encuentre dentro de áreas históricas y áreas patrimoniales, será considerado también como una infracción grave sancionada conforme al siguiente cuadro:

Infracción administrativa	Sanción pecuniaria			Sanción administrativa
	De conjunto (negativa /sin protección )	De conjunto (negativa /sin protección)	Absoluta	
a) Quien destine un inmueble a usos	11 RBU	15 RBU	20 RBU	Restitución del inmueble patrimonial al uso permitido.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

incompatible s o prohibidos, sea este patrimonial, o que forme parte de conjuntos o que se encuentre dentro de áreas históricas y áreas patrimoniales.				
--	--	--	--	--

RBU= Remuneración Básica Unificada.

### Sección II DEL CONTROL DEL ESPACIO PÚBLICO PATRIMONIAL

**Art. 3874.7.- Del control del espacio público patrimonial.-** La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias, en coordinación según el caso, con las distintas instancias municipales se encargarán del control del espacio público patrimonial con base en las ordenanzas respectivas.

Para el incumplimiento de trabajos y licencias en intervenciones no especializadas del espacio público patrimonial se sujetará a lo previsto en el presente, respecto a las intervenciones constructivas menores.

**Art. 3874.8.- Restricciones y resguardo de los espacios públicos patrimoniales.-** La Agencia Metropolitana de Tránsito o quien asumiere sus competencias, será la encargada de controlar y sancionar la prohibición de ingreso vehicular motorizado al espacio público patrimonial.





## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

**Art. 3874.9.- Uso indebido de espacios públicos patrimoniales.-** Toda actividad que se realice en los espacios públicos que formen parte del patrimonio cultural y que debiendo contar con licencia, no la tuviere, será sancionada con una multa equivalente a 10 RBU mensuales, sin perjuicio de la obligación de cubrir los costos que demande la reposición o restauración de los elementos deteriorados, en caso de que existieren.

### DISPOSICIONES REFORMATARIAS

**PRIMERA. - Elimínese el artículo** *“Exención Temporal Especial Ley Conservación de Áreas Históricas”* del capítulo II *“Del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales y Adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito”*

**SEGUNDA. - Sustitúyase el artículo** *“Deducción de valor imponible por impuesto a la renta”* del capítulo VI *“De las normas relacionadas con exoneraciones de impuestos municipales”* por el siguiente texto. - *Están sujetas a la aplicación de los incentivos tributarios para la conservación de áreas históricas, todas las edificaciones ubicadas en las áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito*

*Para acogerse a la deducción del valor imponible por concepto de impuesto a la renta, los propietarios de los inmuebles rehabilitados con base en proyectos autorizados por el Municipio, deberán señalar de forma expresa su intención de acceder a este beneficio, en la solicitud al momento de presentar el proyecto de la intervención constructiva. En este caso el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial a través de la Dirección Metropolitana de Catastros o quien asumiere sus competencias, realizará el avalúo actualizado del bien inmueble previo a que la propuesta sea remitida para conocimiento de la Sub Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. (Avalúo A)*

*Una vez concluido el proceso constructivo, cuando el administrado haya obtenido el Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo, solicitará a la Dirección Metropolitana de Catastros realice un nuevo avalúo del bien inmueble intervenido. (Avalúo B)*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

*La diferencia generada entre el Avalúo B respecto del Avalúo A, será considerada como el valor que el administrado invirtió en el proceso constructivo, la cual será certificada por la Dirección Metropolitana de Catastros.*

*Esta certificación se presentará ante la unidad administrativa encargada del área de rentas, para efecto de la deducción en referencia.”*

**TERCERA.- Sustitúyase el artículo “Exoneración del impuesto predial” del capítulo VI “De las normas relacionadas con exoneraciones de impuestos municipales” por el siguiente texto: “Conforme lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito, las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en aplicación de la normativa metropolitana, gozarán de la exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contados a partir del año siguiente al de la expedición del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo del proyecto. Para acceder a esta exoneración, el administrado seguirá el siguiente procedimiento:**

- a. *Una vez obtenido dicho certificado de conformidad, el administrado deberá solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro el registro y/o actualización del área y características de la construcción (bloque, tipo, año) en Unipropiedad; Alícuotas y características constructivas de predios de Propiedad Horizontal.*
- b. *Con el acto administrativo de dicho registro o actualización, el sujeto pasivo interesado deberá solicitar de manera expresa a la Dirección Metropolitana Tributaria o quien asumiere sus competencias la exoneración de dicho tributo. La Dirección Metropolitana Tributaria, previo a emitir el acto administrativo correspondiente, solicitará a la Dirección Metropolitana de Catastro o quien asumiere sus competencias que certifique en un término máximo de veinte (20) días, si el inmueble objeto de la exoneración se encuentra catastralmente actualizado respecto del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo del proyecto. Con dicha certificación la Dirección Metropolitana Tributaria o quien asumiere sus competencias, procederá a conceder la exoneración respectiva.*

*Esta exención será aplicable exclusivamente sobre el impuesto causado del inmueble objeto de tales obras; y en ningún caso incluye las tasas, contribuciones especiales e impuestos creados por leyes especiales con fines específicos, que se recauden conjuntamente con el impuesto predial urbano.”*



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

**CUARTA.- Sustitúyase el artículo** “Devolución del impuesto de alcabalas” del capítulo VI “De las normas relacionadas con exoneraciones de impuestos municipales” por el siguiente texto.- *“Los administrados que hubieren adquirido sus inmuebles dentro de las áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito y que habiendo obtenido una Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas Mayores para la ejecución de obras de rehabilitación, restauración o conservación, obtuvieren el Certificado de Finalización del Proceso Constructivo dentro de los dos años posteriores a la transferencia de dominio debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, tendrán derecho a solicitar la devolución de los valores correspondientes al impuesto de alcabalas, para cuyo efecto presentarán ante el titular de la unidad administrativa encargada del área tributaria la solicitud pertinente, adjuntando para el efecto el título de propiedad debidamente inscrito. La unidad tributaria, mediante acto administrativo, concederá las devoluciones solicitadas. Estas devoluciones no incluirán intereses, toda vez que no se enmarcan en el presupuesto jurídico establecido en el Código Orgánico Tributario.*

**QUINTA. - Sustitúyase el numeral iii, del literal a. del artículo** “Incentivos y estímulos” del Capítulo VII De los Estímulos, Infracciones y Sanciones por el siguiente texto: *“iii. Exoneración del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio que aplicará siguiendo el mismo procedimiento establecido en el artículo “Exoneración del impuesto predial” si es que dichas obras fueron realizadas en el lapso de los dos años inmediatamente posteriores al traspaso de dominio realizado.”*

**SEXTA. - Agréguese el siguiente inciso al final del artículo** “Transferencia de fondos” Código Municipal: *“En el caso de intervenciones en espacio público patrimonial, se transferirán los fondos recaudados por concepto de contribución especial de mejoras, a la institución o empresa pública que ha realizado la intervención.”*

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Se deberá adicionar en calidad de anexos a la presente Ordenanza, previa aprobación del Concejo Metropolitano, tanto los planes de gestión de áreas patrimoniales como reglamentaciones y normativas específicas que se refieran a nuevas áreas históricas y áreas patrimoniales o complementarias a las existentes. Las inclusiones a las que se hace referencia en esta disposición estarán a cargo del órgano rector de hábitat y ordenamiento



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

territorial, o quien asumiere sus competencias, quien iniciará el procedimiento para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

**SEGUNDA.** - El Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias deberá incorporar en todos sus Planes Operativos Anuales, presupuesto para el mantenimiento y/o rehabilitación de bienes inmuebles patrimoniales que sean propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

**TERCERA.** - El Instituto Metropolitano de Patrimonio en coordinación con el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial o quienes asumieren sus competencias, realizarán socializaciones programadas con los propietarios de bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, para que se comprenda el valor del patrimonio y se conozcan los distintos mecanismos encaminados al mantenimiento y conservación de los inmuebles. La programación será desarrollada por el Instituto Metropolitano de Patrimonio y aprobado por el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, en el mes de enero de cada año.

**CUARTA.** - En todo lo no previsto por el presente cuerpo se aplicará la normativa vigente tanto nacional o metropolitana que regule la materia de patrimonio cultural.

**QUINTA.** - El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias tendrá la obligación de incorporar los polígonos de delimitación para la protección de áreas arqueológicas establecidos mediante acuerdos ministeriales en su cartografía, información que deberá reflejarse en el Informe de Regulación Metropolitano.

**SEXTA.** - Las entidades municipales, en cumplimiento de sus atribuciones y responsabilidades, deberán priorizar la revisión de los proyectos que contengan vivienda de interés social.

**SÉPTIMA.-** Tanto en el proceso de inventario nacional como en el de inventario metropolitano el Instituto Metropolitano de Patrimonio solicitará información a las dependencias metropolitanas competentes para verificar si las edificaciones cuya protección se busca cuentan con licencias metropolitanas urbanísticas que se encuentren vigentes ya sea para modificar la edificación y/o para derrocarla, de modo tal que se valore la pertinencia de incorporar al inventario a bienes que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito autorizó modificar y/o derrocar, sin que se afecte el



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

derecho a la seguridad jurídica de las y los administrados.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - En el término máximo de sesenta (60) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Secretaría de Comunicación iniciará la campaña de difusión de la ordenanza.

**SEGUNDA.**- El órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias expedirá mediante resolución administrativa el anexo técnico N°1 para intervenciones constructivas en el centro histórico de Quito en un término máximo de noventa (90) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, mientras tanto se mantendrán vigentes los artículos correspondientes a intervenciones de recuperación, restauración, intervenciones de rehabilitación y nuevas edificaciones de la normativa vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, para cualquier intervención en los predios inventariados o en áreas patrimoniales. Una vez que se expida el anexo técnico N°1 para intervenciones constructivas en el centro histórico de Quito, éste regirá hasta que se cuente con los anexos respectivos para cada tipología constructiva.

**TERCERA.**- En un término máximo de doscientos setenta (270) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias expedirá mediante resolución administrativa la normativa técnica de intervención, necesaria para las diferentes tipologías constructivas existentes en las parroquias urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito; mientras tanto se aplicarán a las tipologías el instrumento normativo específico vigente para el centro histórico de Quito.

**CUARTA.** - En el término máximo de ciento veinte (120) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda en coordinación del órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien asumiere sus competencias expedirá mediante resolución administrativa el reglamento para la asignación de los beneficios indicados en este instrumento, siguiendo los procedimientos municipales establecidos.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024

**QUINTA.** - En un término máximo de sesenta (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 diseñado para el análisis y valoración patrimonial de inmuebles de arquitectura moderna, con el fin de aplicar la normativa constante en la presente ordenanza.

**SEXTA.**- En un término máximo de ciento veinte (120) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o quien asumiere sus competencias, la Secretaría de Tecnologías de Información y Comunicación y la Dirección Metropolitana Tributaria, realizarán las gestiones correspondientes con la finalidad de adecuar los sistemas informáticos relacionados a la aplicación de los beneficios e incentivos contenidos en el presente cuerpo normativo.

**SÉPTIMA.**- En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza el Instituto Metropolitano de Patrimonio en coordinación con el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial emitirá un informe del estado de los bienes inmuebles inventariados de propiedad del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, donde se identifiquen los bienes prioritarios de intervención y los bienes que deben desvincularse por no conservar el valor patrimonial.

**OCTAVA.** - Los inmuebles inventariados que hayan obtenido el permiso para ocupación temporal del retiro frontal con estructuras provisionales y desmontables tendrán un plazo de dos años para retirar la estructura edificada una vez sancionado el presente cuerpo normativo. Cumplido dicho plazo, la Agencia Metropolitana de Control realizará los procesos de control y administrativos sancionadores correspondientes.

**NOVENA:** En un término de ciento veinte (120) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial o quien asumiere sus competencias, con acompañamiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, expedirá mediante Resolución Administrativa el "Anexo técnico de rotulación tanto fija como provisional para el Centro Histórico de Quito".

**DÉCIMA:** En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el órgano rector de hábitat y ordenamiento territorial, o quien



## **ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

asumiera sus competencias, junto al Instituto Metropolitano de Patrimonio, o quien asumiera sus competencias, deberán presentar al Concejo Metropolitano un geovisor donde se ubiquen todas las áreas y conjuntos históricos, el inventario continuo y selectivo y las áreas arqueológicas y se anexe las respectivas fichas de bienes culturales patrimoniales inmuebles, como instrumento de consulta ciudadana y transparencia institucional.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

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

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veinte días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

### **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 053 ordinaria de 19 de marzo de 2024 (primer debate); y, No. 080 ordinaria de 20 de agosto de 2024 (segundo debate).

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 081-2024**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de agosto de 2024.

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 de agosto de 2024.

**Lo certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito, 22 de agosto de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**