

**PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES: REFERENCIA PUNTO DOS DE LA SESIÓN 004 DEL
13 DE JULIO DE 2023**

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

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

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

Quito, 22 de agosto 2023

ASUNTO: Observaciones por parte del Comité Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, al Proyecto de: *“Ordenanza Metropolitana de Bienes Inmuebles Inventariados o de Interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales”*.

Antecedentes

Mesa de trabajo del 27 de junio de 2023

- En la convocatoria a la mesa de trabajo, del 27 de junio de 2023, se parte del conocimiento de que la Comisión de Áreas Históricas, en abril de 2023, remitió a la Secretaría del Concejo Metropolitano la resolución de comisión y expediente respectivo para que: *la Ordenanza Metropolitana de Bienes Inmuebles Inventariados o de Interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales* sea llevada a conocimiento y primer debate del Concejo Metropolitano.
- Se identificó la necesidad de plantear una metodología para el seguimiento de las observaciones realizadas por los actores y que fueron remitidas con respecto al proyecto de: *Ordenanza Metropolitana de Bienes Inmuebles Inventariados o de Interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales*, por cuanto se han manejado diferentes versiones de documentos finales, así como, el desconocimiento de algunos actores de la sistematización de la matriz final.
- El presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, se compromete a realizar el envío de la versión final de la propuesta de ordenanza y de la matriz sistematizada de observaciones, a los actores.

Sesión 004 Ordinaria de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio - Eje Territorial

- En la convocatoria a la sesión de la Comisión del 13 de julio de 2023, el punto 2, refiere a: *Discusión de la metodología a aplicar para el tratamiento de las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana de bienes Inmuebles Inventariados o de interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales y resolución al respecto.*

Sobre este punto, la presidencia manifestó que, en base a los elementos mencionados en la mesa de trabajo del 27 de junio pasado, se remitió la información similar a todos los actores a través del link mencionado en la convocatoria a esta sesión, con el propósito de que todos partan de una misma información y que esta sesión era

informativa en el tema, para solicitar a todos los involucrados realizar las observaciones por escrito y remitirlas a los señores concejales, miembros de la comisión.

Con los antecedentes expuestos, la delegación acreditada a la Silla Vacía por parte del Comité Pro Mejoras del Barrio de la Floresta, cuenta con la información de la versión final de la Ordenanza en mención. Sin embargo, la matriz final de sistematización de las observaciones de todos los actores, no involucra las observaciones del Comité Pro Mejoras del Barrio de la Floresta por lo que, en esta ocasión, nuestras observaciones serán basadas en la versión final de la ordenanza recibida mediante link y en los apuntes tomados el día de la exposición a la comisión (sesión 079 del 23 de enero de 2023).

Observaciones a la: “Ordenanza Metropolitana de Bienes Inmuebles Inventariados o de Interés Patrimonial, Espacio Público, Conjuntos, Áreas Históricas y Áreas Patrimoniales”.

Las observaciones realizadas para la ordenanza en mención suman un total de 31. Una vez realizada la revisión de la versión final de la ordenanza, recibida el 13 de julio de 2023, podemos evidenciar que han sido acogidas 13; parcialmente 3; y no han sido acogidas 15.

A continuación, planteamos algunas de las observaciones que no han sido aceptadas y, en algunos casos, recordar lo comentado el día de la exposición. También manifestaremos las observaciones y sugerencias en puntos que anteriormente no fueron comentados.

Para casos específicos hemos incorporado una columna para relacionarlos con respecto al **CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ. Registro Oficial edición especial 902 de 07 may-2019, última modificación 18-enero-2021. Libro IV.4. DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO. TÍTULO I. DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES, vigente a la fecha.**

<p>TÍTULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Exposición de Motivos</p>		<p>En el Proyecto de Ordenanza se concluye que el proceso seguido por las distintas reformas, a través del tiempo, ha generado antinomias jurídicas. Esta aseveración merece ser evidenciada en el texto de la exposición de motivos, con el fin de evitar la reedición de los mismos problemas en la expedición de la nueva ordenanza, considerando, de manera prioritaria, la construcción en predios patrimoniales.</p> <p>Se plantea complementar el párrafo primero, de la segunda página de la ordenanza, a continuación de antinomias jurídicas.</p>	<p>Agregar en el primer párrafo de la página 2, luego de antinomias jurídicas:</p> <p><i>(...) Una de las evidencias señaladas es la aprobación de construcciones de edificios en predios patrimoniales cuyo resultado ha sido invisibilizar al bien patrimonial, como el caso del Castillo de la Familia Larrea en Quito.</i></p>

TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES	Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023	Observaciones	Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
Considerandos		<p>Si bien la ordenanza contempla únicamente a los patrimonios materiales o tangibles, cabe mencionar que, respecto a los bienes inmuebles patrimoniales, en los considerandos, claramente se evidencia la coexistencia de éstos en relación con las actividades culturales involucradas en correspondencia con los patrimonios intangibles.</p> <p>Siendo el propósito identificar el marco de ubicación de los bienes patrimoniales inmuebles, en su contexto, por lo que se recomienda la complementación en la presente ordenanza, para los considerandos, con el artículo 29 de la Ley Orgánica de Cultura.</p>	<p><i>Que la Ley Orgánica de Cultura, en el artículo 29, 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 nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales.</i></p>

<p>CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo de 2019, última modificación 18 de enero de 2021.</p> <p>Libro IV, 4: DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO</p> <p>TÍTULO I: DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES</p> <p>CAPÍTULO I: DEFINICIONES GENERALES</p> <p>SECCIÓN I: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL</p>	<p>TÍTULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Art. IV.4. 1.- Definición de áreas y bienes patrimoniales.- Para efectos de esta normativa se entenderá por áreas patrimoniales aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.</p> <p>Art. IV.4. 2.- Clasificación.- Las áreas y bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito se clasifican de la siguiente manera:</p> <p>a. Patrimonio natural, constituido por los diferentes ámbitos y entornos de vida, vegetación, bosques y áreas de protección de recursos hídricos, entornos naturales y de paisaje urbano;</p> <p>b. Patrimonio arqueológico, constituido por los sitios y bienes arqueológicos, con su entorno ambiental y de paisaje, sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento;</p> <p>c. Patrimonio arquitectónico y urbanístico, constituido por áreas y edificaciones históricas, así como sus entornos naturales mas próximos.</p> <p>d. Patrimonio de bienes muebles, instrumentales, artísticos, artesanales y utilitarios; y</p> <p>e.- Patrimonio intangible, constituido por la diversas expresiones socio-culturales.</p> <p>Art. IV.4. 3.- Alcance.- Las disposiciones de esta norma se aplicarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, para la planificación, gestión y control del patrimonio arqueológico, urbanístico y arquitectónico, que implica, en cada caso su entorno ambiental.</p>	<p>Capítulo I</p> <p>DEL OBJETO, ÁMBITO Y ATRIBUCIONES PARA LA GESTIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES.</p>	<p>Art.(...)- 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, 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 del Suelo; y en estricto cumplimiento de la norma nacional vigente.</p> <p>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, que considera entre otros, a los: arqueológicos y paleontológicos, artísticos, pueblos y ciudades, plazas, parques, caminos, vías y puentes; arquitectura civil, religiosa, militar, industrial, funeraria, haciendas, molinos; con sus distintas tipologías y épocas constructivas. Los bienes inmuebles patrimoniales se integran al entorno urbano y su paisaje.</p>	<p>La ordenanza actual vigente del libro IV.4 de las Áreas Históricas y Patrimonio, título I de las áreas y bienes patrimoniales, en el capítulo I, incorpora las definiciones generales sobre patrimonio y la clasificación para las áreas y bienes patrimoniales del DMQ. Lo cual permite tener una idea integral y la clasificación de cada uno de ellos, aunque la ordenanza no contemple en su desarrollo la totalidad de ellos.</p> <p>En los considerandos de este proyecto de ordenanza, claramente denotan la coexistencia de estos en relación con las actividades culturales involucradas entre los patrimonios tangibles con los intangibles.</p> <p>Por lo que nuevamente se recomienda al presente proyecto de ordenanza, se identifique la clasificación o agrupación de los Patrimonios Culturales, tangible o material e intangible o inmateria, con el propósito de identificar el marco de ubicación de cada uno de ellos en el contexto.</p>	<p>Se sugiere la incorporación, en el presente proyecto de ordenanza, las definiciones de todas las clasificaciones que integra la definición de áreas y bienes patrimoniales.</p>

<p>La planificación, gestión y control del patrimonio natural, se realizará en aplicación de la normativa del Ambiente y las disposiciones pertinentes del Régimen del suelo y del Plan de Uso y Ocupación del Suelo. En las intervenciones sobre el patrimonio natural también se deberá considerar las disposiciones pertinentes de esta normativa.</p> <p>La planificación, gestión y conservación del patrimonio intangible, así como del patrimonio de bienes muebles, instrumentales, artísticos, artesanales y utilitarios, será responsabilidad, en sus diversos ámbitos, tanto del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y demás instituciones nacionales y locales encargadas de la gestión y promoción de la cultura, como de la Municipalidad a través de sus varias instancias pertinentes, tales como el Instituto Metropolitano de Patrimonio y la Secretaría de Cultura.</p> <p>Los elementos arquitectónicos y urbanísticos deberán analizarse asociados a la gestión y conservación del patrimonio intangible, relacionados con la cultura local y nacional, dada la integralidad del concepto patrimonial y de sus aplicaciones reales.</p>				
---	--	--	--	--

TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES	Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023	Observaciones	Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
<p>Capítulo I</p> <p>Del Objeto, ámbito y atribuciones para la gestión, mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.</p>	<p>Art. (...) Ámbito de aplicación.- Todas las disposiciones (.....)</p> <p>Bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos y áreas históricas y áreas patrimoniales: son (.....), además en los usos de suelo de urbanística 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</p> <p>a) Bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos y áreas históricas y áreas patrimoniales</p> <p>b) Conjuntos históricos o patrimoniales (.....)</p> <p>Además, los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, y el aprovechamiento urbanístico para las áreas históricas y áreas patrimoniales, serán establecidos en el Plan de uso y gestión del suelo vigente.</p>	<p>El título referido al punto a) con respecto a su descripción, refiere a los inmuebles inventariados o de interés patrimonial, por lo que en el título están demás: espacio público, conjuntos y áreas históricas y áreas patrimoniales, puesto que, en los literales b, c y d, tienen su descripción.</p> <p>También se identifica en la complementación del párrafo que hace falta completar con las palabras: protección urbanística</p> <p>En el punto b) debe ser coherente con el título que plantea la ordenanza y debería ir únicamente Conjuntos.</p> <p>En el párrafo final referente a los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico para las áreas históricas y áreas patrimoniales, no sólo debe referirse al contenido de lo establecido al Plan de uso y gestión del suelo vigente, sino también a los planes especiales o parciales complementarios en la ley orgánica de ordenamiento territorial y gestión del suelo con carácter de conservación y/o suelos de protección patrimonial LOOTUGS.</p>	<p>a) Bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial: son (.....), además en los usos de suelo de protección urbanística 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</p> <p>b) Conjuntos: Son dos o más bienes inmuebles (.....)</p> <p>Además, los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico para las áreas históricas y áreas patrimoniales, serán establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, y en los planes especiales o parciales complementarios de la ley orgánica de ordenamiento territorial y gestión del suelo, con carácter de conservación y/o suelos de protección patrimonial LOOTUGS.</p> <p>(.....)</p>

TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES	Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023	Observaciones	Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
<p>Capítulo I</p> <p>Del Objeto, ámbito y atribuciones para la gestión, mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público,</p>	<p>Art. (...) - De las atribuciones.- Para la regulación (.....)</p> <p>a) Del Concejo Metropolitano: (....)</p> <p>b) Del Alcalde Metropolitano o su delegado: (....)</p> <p>c) De la comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: (....)</p> <p>d) De la subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio</p>	<p>Las atribuciones de la Subcomisión refieren a la elaboración de los informes respectivos para la aprobación en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, así como, brindar el apoyo técnico a la STHV, sobre los proyectos arquitectónicos o urbanísticos que se desarrollen en los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial.</p>	<p>1. Revisar los proyectos (...), para la emisión del informe respectivo con el fin de continuar con la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.</p> <p>2. Brindar apoyo técnico al órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, cuando este lo requiera en proyectos, arquitectónicos o urbanísticos que se desarrollen en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial,</p>

<p>conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.</p>	<p>1. Revisar los proyectos (...), para la emisión del informe respectivo con el fin de continuar con la aprobación de la comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.</p> <p>2. Brindar apoyo técnico al órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, cuando este lo requiera en proyectos arquitectónicos o urbanísticos que se desarrollen en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales que se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional.</p> <p>e) Del órgano rector (...) f) Del Instituto (...) g) Del Registro de la propiedad (...) h) De las Administraciones Zonales (...) i) De la agencia (...)</p>	<p>Según la resolución que regula la conformación y funcionamiento de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas, artículo 2 de la Conformación de la Subcomisión técnica. (...)</p> <p><i>La presidencia de la Subcomisión Técnica podrá convocar a los delegados de otras instancias nacionales o metropolitanas, con el fin de contar con información técnica relevante que fuere necesaria para el análisis de los proyectos o consultas de su competencia.</i></p> <p><i>A la Subcomisión podrán asistir en calidad de invitados, los interesados y los concejales o sus delegados.</i></p> <p>Ante lo expuesto solicitamos la inclusión de una tercera atribución para la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas en los términos de lo planteado como propuesta.</p> <p>Recordamos lo sucedido con respecto a la aprobación del 4º y 5º pisos de la torre central del Hotel Quito, inmueble declarado patrimonio cultural del estado.</p>	<p>espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales o espacios públicos patrimoniales que se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional.</p> <p>3. Cuando se trate de aprobaciones de construcción de proyectos arquitectónicos en bienes inmuebles patrimoniales, la Subcomisión consultará a la comunidad organizada el proyecto de construcción a fin de asegurar la participación ciudadana en la defensa y conservación de su patrimonio cultural . La Subcomisión integrará a las veedurías ciudadanas especializadas, legalmente acreditadas, en todo el proceso de seguimiento y aprobación del proyecto de intervenciones constructivas en bienes patrimoniales</p>
---	---	---	--

<p>TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Capítulo I</p> <p>Del Objeto, ámbito y atribuciones para la gestión, mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.</p>	<p>Art. (...)- De las atribuciones.- Para la regulación (.....)</p> <p>a) Del Concejo Metropolitano: (...) b) Del Alcalde Metropolitano o su delegado: (...) c) De la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: (...) d) De la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio e) Del órgano rector del territorio (...) f) Del Instituto Metropolitano de Patrimonio (...) g) Del Registro de la Propiedad (...) h) De las Administraciones Zonales (...) i) De la Agencia Metropolitana de control (...)</p>	<p>En el marco de Ley Orgánica de Participación Ciudadana y Control Social y la Ley Orgánica de Cultura, los ciudadanos tenemos derechos culturales que nos permiten intervenir en defensa y protección del patrimonio; por lo tanto, solicitamos incorporar, para que forme parte como uno más, al ente o dependencia municipal pertinente, que tenga la atribución de efectivizar el pedido de la comunidad organizada, conforme veedurías ciudadanas y control social especializada en Patrimonio Cultural.</p> <p>Se plantea a la Comisión Metropolitana de lucha contra la corrupción Quito Honesto, o la dependencia que se determine. El propósito es que se identifique en la presente ordenanza, la participación de la ciudadanía organizada en defensa del patrimonio cultural inmueble y evitar casos de discrecionalidad en</p>	<p>Art. (...)- De las atribuciones.- Para la regulación (.....)</p> <p>a) Del Concejo Metropolitano: (...) b) Del Alcalde Metropolitano o su delegado: (...) c) De la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: (...) d) De la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio e) Del órgano rector del territorio (...) f) Del Instituto Metropolitano de Patrimonio (...) g) Del Registro de la Propiedad (...) h) De las Administraciones Zonales (...) i) De la Agencia Metropolitana de control (...)</p> <p>J) De la Comisión Metropolitana de</p>

		<p>su aprobación (caso 4º y 5º pisos de la torre central del Hotel Quito).</p> <p>Cuando se realizó la exposición de este plantamiento, las autoridades de la Comisión manifestaron la predisposición de que esta necesidad sea incorporada en la ordenanza, no necesariamente como punto j), y que se buscaría el lugar para plantearla, (Concejal Juan Manuel Carrión y la asesoría de la comisión de la anterior Comisión de Áreas Históricas)</p> <p>Al revisar la ordenanza identificamos que no se ha tomado en cuenta lo comentado en aquella exposición. Es decir, qué mecanismo de veeduría se incorpora en la ordenanza que permita una verdadera participación ciudadana.</p>	<p><i>lucha contra la corrupción - Quito Honesto o la dependencia pertinente.- Convocar, capacitar, notificar y hacer el seguimiento a través de las veedurías ciudadanas y control social especializadas en Patrimonio Cultural. Instancia que ejerce el derecho ciudadano en el manejo de la participación ciudadana para la defensa y protección del patrimonio cultural en el ciclo de elaboración, discusión, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación de los proyectos a aprobarse por esta comisión así como también en los planes de gestión integrales de patrimonio. Canalizará y expresará observaciones, crítica e inconformidad ciudadana sobre las actuaciones y cambios inconsultos que se dieran en el ámbito patrimonial, con el fin principal de evitar la discrecionalidad en la gestión, defensa y puesta en valor del patrimonio cultural.</i></p>
--	--	--	--

TÍTULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES	Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023	Observaciones	Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
<p>CAPÍTULO II</p> <p>Sección III</p> <p>Del Inventario y Catalogación de los bienes inmuebles patrimoniales.</p>	<p>Art. (...)- De las fichas de inventario.- Son las fichas técnicas de valoración y catalogación de bienes inmuebles y espacio público emitidas por la autoridad nacional competente, conforme la normativa nacional vigente en materia de cultura y patrimonio.</p>	<p>En el artículo identificado se ha omitido el tipo de ficha de inventario relacionado a conjuntos urbanos, de la cual si consta su descripción en el artículo subsiguiente.</p> <p>Por lo que, se recomienda incluir el tipo de ficha de conjuntos urbanos en el presente artículo.</p>	<p>Art. (...)- De las fichas de inventario.- Son las fichas técnicas de valoración y catalogación de bienes inmuebles, conjuntos urbanos y espacio público emitidas por la autoridad nacional competente, conforme la normativa nacional vigente en materia de cultura y patrimonio.</p>

TÍTULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES	Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023	Observaciones	Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
<p>CAPÍTULO II</p> <p>Sección III</p> <p>Del Inventario y Catalogación de los bienes inmuebles patrimoniales.</p>	<p>Art. (...)- Valoración.- Para efectos de establecer (.....) está sujeta a los siguientes criterios técnicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Antigüedad b) Estético-Formal c) Tipológico-funcional d) Técnico-constructivo e) Entorno Urbano Natural f) Histórico-Testimonial-Simbólico 	<p>En el artículo identificado se ha omitido el criterio técnico de la Autenticidad-Integridad.</p> <p>Por lo que se recomienda incluir el criterio técnico de: Autenticidad-Integridad, de acuerdo a la normativa nacional vigente, que consta en tal artículo 9.</p>	<p>Art. (...)- Valoración.- Para efectos de establecer (.....) está sujeta a los siguientes criterios técnicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Antigüedad b) Estético-Formal c) Tipológico-funcional d) Técnico-constructivo e) Entorno Urbano Natural f) Histórico-Testimonial-Simbólico g) Autenticidad-Integridad

<p>CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021. CAPÍTULO V DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO SECCIÓN I: SUBDIVISIONES</p>	<p>TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Art. IV.4.61.- Subdivisión de predios inventariados.- Para autorizar subdivisiones de un predio que contenga edificación protegida o inventariada se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones. a. Se permite la subdivisión de predios inventariados, siempre que no se corten crujías o unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén construidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico; b. Con la subdivisión el predio que contenga la edificación protegida conservará un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja y, c. No se permite subdivisión de predios inventariados que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados como de protección absoluta, los cuales no podrán subdividirse en forma alguna.</p>	<p>CAPITULO III DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO</p>	<p>Art. (...)- Habilitación del suelo.- Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias. Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en el instrumento de planificación correspondiente. Para autorizar la habilitación del suelo en lotes que formen parte del patrimonio cultural del Estado, se deberá contar con informe previo favorable del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, el cual respetará los parámetros establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente. Adicionalmente se deberá cumplir Con: a) El fraccionamiento de lotes no deberá afectar unidades constructivas con continuidad estructural, ni los elementos que se especifiquen en la ficha de inventario que deben ser protegidos. b) Los lotes que contengan edificaciones de arquitectura monumental, y/o cuenten con catalogación absoluta, no podrán fraccionarse. c) En caso de fraccionamientos de lotes que contengan dos o mas edificaciones con valor patrimonial y que formen un conjunto arquitectónico, éstas deberán mantenerse dentro del mismo predio d) 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</p>	<p>Para el presente artículo se identifican tres puntos claves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) El bien patrimonial emplazado en uno o varios lotes, constituyen lotes patrimoniales porque pertenecen a un mismo predio patrimonial, por lo tanto, todos los lotes del predio son patrimoniales, esta condición evitará intervenciones futuras de proyectos de construcción en cualquiera de los lotes patrimoniales que afecten en el paisaje y entorno urbanos. 2) Los lotes de predios aledaños al predio patrimonial requieren de estándares urbanísticos para impedir que el bien patrimonial se deteriore y haya perdido las condiciones de habitabilidad como por ejemplo, que no reciba la suficiente iluminación y calor naturales, por lo tanto las fórmulas de retranqueos deben impedir que le ahoguen al bien patrimonial inventariado, además de generar impactos negativos y de transformación en el entorno y paisaje urbanos. 3) El sistema de vigilancia permanente de los bienes patrimoniales requiere participación ciudadana en relación directa con el órgano de control (vía whatsapp) como viene funcionando actualmente el Barrio de La Floresta, que aporta decididamente en la protección y conservación de los bienes patrimoniales, por lo que se plantea ajustes en los literales a), c), d) y e) del presente artículo. <p>El código municipal vigente a la fecha, al referirse a los fraccionamiento de lotes (identificado con color morado), identifica claramente la protección de las edificaciones que la conforman, se plantea que esta identificación se mantenga, señalando la protección respectiva de las edificaciones en todos los tipos de fraccionamiento, el propósito es que no se</p>	<p>Art. (...)- Habilitación del suelo.- Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias. Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en el instrumento de planificación correspondiente. Para autorizar la habilitación del suelo en lotes que formen parte del patrimonio cultural del Estado, se deberá contar con informe previo favorable del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, el cual respetará los parámetros establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente. Adicionalmente se deberá cumplir con: a) El fraccionamiento de lotes no deberá afectar unidades constructivas con continuidad estructural, o cuando estén construidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico; Así como la continuidad de su paisaje y entorno urbano o natural, ni los elementos que se especifiquen en la ficha de inventario que deben ser protegidos. b) Los lotes que contengan edificaciones de arquitectura monumental, y cuenten con protección absoluta, no podrán fraccionarse. c) En caso de fraccionamientos de lotes que contengan dos o mas edificaciones con valor patrimonial con protección absoluta y/o parcial y que formen un conjunto arquitectónico, éstas deberán mantenerse dentro del mismo predio d) Luego del fraccionamiento el lote que contenga el inmueble patrimonial, con protección parcial y condicionada. 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. e) El predio patrimonial estará conformado por uno o varios lotes de terreno que contenga el inmueble</p>

		<p>los expedientes, fichas de inventario y/o intervención.</p> <p>e) El lote de terreno que contenga el inmueble o conjunto arquitectónico protegido, conservará su condición patrimonial, mientras que el o los demás lotes, perderán esta condición, sin embargo, las intervenciones en éstos estarán definidas por las condiciones que el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente y sus planes complementarios, para asegurar la protección del paisaje y el entorno urbano.</p> <p>f) Los lotes de terreno correspondientes a espacio público patrimonial no serán sujetos de fraccionamiento.</p> <p>Para el fraccionamiento predial (.....)</p>	<p>identifique únicamente como “el inmueble patrimonial” en forma general, sino que se identifique su protección, de lo contrario da lugar a interpretar de manera discrecional, por quienes emiten la autorización respectiva.</p> <p>Se recomienda se analice la concordancia y/o homologación de terminos entre el código vigente actual, y los de la propuesta de la presente ordenanza con respecto a la norma técnica nacional vigente.</p>	<p>patrimonial; el conjunto arquitectónico protegido conservará su condición patrimonial, mientras que los predios y lotes aledaños al predio y lotes patrimoniales, se sujetarán a estándares urbanísticos definidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios vigentes, para asegurar la protección del paisaje y del entorno urbano. Así como la necesaria realización de la actualización de inventario y su correspondiente legalización de la entidad rectora nacional específica.</p> <p>f) Los lotes de terreno correspondientes a espacio público patrimonial no serán sujetos de fraccionamiento.</p> <p>Para el fraccionamiento predial (.....)</p>
--	--	--	---	---

<p>CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021. CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR SECCIÓN I: DE LA FORMA DE OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD</p>	<p>TÍTULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Art. IV.4.45.- Proyectos en predios inventariados integrados.- Los predios inventariados ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear los predios, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, inclusive de altura, de acuerdo a su zonificación integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, se aplicará la misma compensación. En este caso luego de conformarse como un solo predio, se aplicará la misma compensación y condiciones del artículo anterior. En el caso de que el predio que se integra al que está inventariado tuviera frente a otra calle con una zonificación de menor altura, esta deberá respetarse hacia esa calle, y luego de un retiro no menor a cinco metros (5.00 m.) podrá asumir hasta la altura máxima que le permita la zonificación vigente mas favorable de los predios integrados. El proyecto de edificación integrada debe ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.</p> <p>Art. IV.4.46.- Agregación de unidades.- En las Áreas Patrimoniales se permitirá la agregación de dos o mas unidades prediales en los siguientes casos:</p> <p>a. Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, área y usos admisibles, determinadas en este Código o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.</p>	<p>Capítulo III</p> <p>DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO</p>	<p>Art. (...)- Integración predial.- Los lotes patrimoniales o que se encuentren en área histórica podrán integrarse con una o más lotes o predios colindantes, para los siguientes casos:</p> <p>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.</p> <p>b) Recuperar la tipología original y volver a unificar una edificación o un conjunto arquitectónico que forman parte del Patrimonio Cultural.</p> <p>c) Si la integración es sobre dos o más unidades, las intervenciones mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.</p> <p>d) Para la integración predial de dos o más lotes se sujetarán a las normas nacionales y metropolitanas vigentes.</p> <p>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 mas fichas de inventario también serán actualizadas. Para cualquier intervención de este nuevo lote se considerarán la o las catalogaciones que tengan la o las fichas de inventario actualizadas.</p> <p>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.</p> <p>Para la integración predial donde</p>	<p>Identificamos tres puntos importantes a considerar:</p> <p>1) La integración de lotes patrimoniales con lotes colindantes, constituyen una amenaza a la protección del bien patrimonial, porque así, el lote colindante, podría construir cualquier proyecto que altere y asfixie al bien patrimonial, ya que la normativa metropolitana se aplica a discreción.</p> <p>2) La unificación de dos o mas predios patrimoniales es una estrategia para ampliar el deterioro de los mismos; y luego integrarlos en un solo predio para modificar la norma en forma discrecional, para justificar su derrocamiento; ya que el control de los bienes patrimoniales no existe en el DMQ de manera decidida.</p> <p>3) No existe como antecedente un análisis responsable sobre los resultados de las intervenciones en los bienes patrimoniales. Se evidencian impactos negativos al predio patrimonial, producto de integración predial, que lejos de aportar a la conservación del bien patrimonial, lo han asficcado y deteriorado, ejemplo la intervención del denominado Castillo Larrea en la Av. 12 de Octubre.</p> <p>En el primero y último párrafo, se sugiere el cambio de lote patrimonial a predio patrimonial, especificando la protección de la edificación en parcial o condicionada según el caso.</p>	<p>Art. (...)- Integración predial.- Los <i>predios</i> patrimoniales con edificaciones de protección parcial y condicionada, o que se encuentren en área histórica podrán integrarse con una o más lotes o predios colindantes, para los siguientes casos:</p> <p>(.....)</p> <p>Para la integración predial donde intervengan predios patrimoniales con edificaciones de protección parcial o condicionada, se requerirá informe favorable del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quién asumiere sus competencias, previo a que la integración se eleve a escritura pública, se inscriba en el Registro de la Propiedad y sea catastrada.</p>

<p>b. Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original; y,</p> <p>c. Cuando se busque obtener terreno adicional edificable. Se entiende por terreno adicional edificable el área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo de la zonificación establecida para el sector en que se ubica, que resulta de restar de la superficie total del lote, la superficie ocupada por las edificaciones existentes, por jardines o huertos históricos existentes y los retiros mínimos exigidos por la zonificación, con una tolerancia de hasta el 10% del área neta pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria.</p> <p>Estas intervenciones regirán por las siguientes disposiciones:</p> <p>a. Las intervenciones sobre dos o mas unidades agregadas mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones; y,</p> <p>b. Toda intervención sobre dos o mas predios que en conjunto superen el cincuenta por ciento de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del patio de manzana, para uso de los propietarios contribuyentes.</p>		<p>intervengan lotes patrimoniales se requerirá informe favorable del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quién asumiere sus competencias, previo a que la integración se eleve a escritura pública, se inscriba en el Registro de la Propiedad y sea catastrada.</p>	 <p>Fotografía: Investigación Hotel Quito. Autores: G.Fierro y P. Recalde-2023.</p>	
--	--	---	--	--

<p>CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021. CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR SECCIÓN II: ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA</p>	<p>TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Art. IV.4.47.- Formas de intervención arquitectónica.- La intervención a operarse en el patrimonio edificado comprende: -Intervención arquitectónica en las edificaciones individuales, que se circunscribe, casi exclusivamente, al nivel arquitectónico con entornos muy próximos. -Intervención arquitectónica en grupos de edificaciones, manzanas, conjuntos, tramos y sectores homogéneos, con el objetivo de garantizar la intervención integral a nivel urbano. Art. IV. 4.48.- Alcance en las intervenciones arquitectónicas individualizadas.- Las intervenciones arquitectónicas en el espacio edificado, se orientan a mantener las características tipológicas inherentes a la edificación y sus relaciones en el contexto urbano o territorial delimitado. (...) Art. IV.4.49.- Alcance de las intervenciones arquitectónicas en manzanas, tramos, conjuntos y sectores homogéneos.- (...) Art. IV.4.50.- Formas de intervención arquitectónica.- Las formas de intervención arquitectónica respecto al patrimonio edificado son las siguientes: Conservación, restauración, recuperación, rehabilitación y nueva edificación. Art. IV.4.51.- Intervenciones de conservación.- Todas las edificaciones de protección absoluta o parcial, (...)</p>	<p>Capítulo IV De las intervenciones constructivas Sección III De las intervenciones constructivas mayores en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial, espacio público, conjuntos, áreas históricas y áreas patrimoniales.</p>	<p>Art. (...)- 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, siendo las siguientes: a) De las intervenciones constructivas mayores que requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos de restauración, rehabilitación, refuncionalización, recuperación, restitución, sustitución y obra nueva que supere los 40 m2 o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una licencia metropolitana urbanística (...). Para los proyectos que apliquen a obra nueva en áreas libres edificables deberá tener como primera etapa constructiva, la rehabilitación de la edificación o edificaciones patrimoniales, por lo que no podrá ser presentado únicamente como proyecto de obra nueva. b) De las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos de restauración, rehabilitación, refuncionalización, recuperación, restitución o sustitución de obra nueva que supere los 40 m2 o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una licencia</p>	<p>Para el presente artículo. Respecto al punto a) NO se identifica como se realiza la determinación de las áreas libres edificables y como es su procedimiento. Por lo cual se insiste en la importancia de la actuación de veeduría especializada de seguimiento, para estos casos, cuando existe apropiación de la ciudadanía en la defensa del patrimonio inmueble, y la aprobación de los proyectos no sea discrecional, como en casos evidenciados (Hotel Quito en su ficha de inventario se identifica a todo el predio, sin embargo, se pretende construir en este.) Respecto al punto b), es similar al a) y se constituiría en una emisión discrecional de la licencia urbanística, pues no determina el procedimiento. Se recomienda especificar los niveles de protección de las edificaciones a intervenir en la propuesta de intervenciones mayores, (y demás que contienen en este capítulo), como lo hace referencia el código actual vigente, CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro Oficial edición especial 902, de 07 mayo de 2019, última modificación el 18 de enero de 2021, es de mayor comprensión, (concretamente lo correspondiente a Sección II - Alcance y formas de intervención arquitectónica Se recomienda se analice la concordancia y/o homologación de términos entre el código vigente actual y los de la propuesta de la presente</p>	<p>Art. (...)- 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, con edificaciones de protección parcial y condicionada, siendo las siguientes: a) De las intervenciones constructivas mayores que requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos de restauración, rehabilitación, refuncionalización, recuperación, restitución, sustitución y obra nueva que supere los 40 m2 o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una licencia metropolitana urbanística (...). Para los proyectos que apliquen a obra nueva en áreas libres edificables deberá tener como primera etapa constructiva, la rehabilitación de la edificación o edificaciones patrimoniales, por lo que no podrá ser presentado únicamente como proyecto de obra nueva. b) De las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Son las que involucran proyectos (...)</p>

<p>Art.IV. 4.52.- Intervenciones de Recuperación.- Intervenciones de recuperación absoluta (...)</p> <p>Art.IV. 4.53.- Intervenciones de restauración (...)</p> <p>Art.IV. 4.54.- Intervenciones de Rehabilitación.- (...)</p> <p>Art.IV. 4.55.- Intervenciones de Nuevas edificaciones.- (...)</p> <p>Art.IV. 4.56.- Intervenciones arquitectónicas en edificaciones protegidas que contengan vivienda.- (...)</p>		<p>metropolitana urbanística, en predios que se encuentren dentro de las delimitaciones de áreas históricas y áreas patrimoniales que formen parte del patrimonio cultural del Estado y los de interés patrimonial, en estos casos será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, quién emitirá la licencia metropolitana urbanística.</p> <p>c) Del registro del 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 si dentro de una delimitación de área patrimonial) que sean edificaciones que no estén en obra gris y que cumplan con condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación, constantes en la norma nacional vigente, y que verificando su cumplimiento obtendrá la licencia metropolitana urbanística emitida por el órgano rector de territorio hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias. (...)</p>	<p>ordenanza con respecto a la norma técnica nacional vigente.</p>	
---	--	---	---	--

<p>CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021. CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR SECCIÓN I: DE LA FORMA DE OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD</p>	<p>TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Art. IV.4.45.- Proyectos en predios inventariados integrados.- Los predios inventariados ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, inclusive de altura, de acuerdo a su zonificación integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, se aplicará la misma compensación. En este caso luego de conformarse como un solo predio, se aplicará la misma compensación y condiciones del artículo anterior. En el caso de que el predio que se integra al que está inventariado tuviera frente a otra calle con una zonificación de menor altura, esta deberá respetarse hacia esa calle, y luego de un retiro no menor a cinco metros (5.00 m.) podrá asumir hasta la altura máxima que le permita la zonificación vigente mas favorable de los predios integrados. El proyecto de edificación integrada debe ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.</p> <p>Art. IV.4.46.- Agregación de unidades.- En las Áreas Patrimoniales se permitirá la agregación de dos o mas unidades prediales en los siguientes casos.:</p> <p>a. Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, área y</p>	<p>Capítulo VI</p> <p>De los incentivos</p> <p>Sección II</p> <p>De los beneficios</p>	<p>Art. (...)- Proyectos en predios integrados.- Los predios inventariados ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, de acuerdo a su edificabilidad, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, sea que éste tenga o no edificación. El proyecto de edificación integrada deberá ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Se entiende como terreno adicional edificable: el área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo de la zonificación establecida para el sector en que se ubica; éste resulta de restar de la superficie total del lote, la superficie ocupada por edificaciones existentes, por jardines o huertos históricos existentes y los retiros mínimos exigidos por la zonificación, con una tolerancia de hasta el 10% del área neta; pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria.</p>	<p>Similar a lo observado en el Art. De integración predial. No existe como antecedente un análisis responsable sobre los resultados de las intervenciones en los bienes patrimoniales. Se evidencian impactos negativos al predio patrimonial, producto de integración predial, que lejos de aportar a la conservación del bien patrimonial, lo han asfixiado y deteriorado, como la intervención del denominado Castillo Larrea en la Av. 12 de Octubre, más aún cuando se ha alterado el entorno urbano y paisajístico. Además, es susceptible a la discrecionalidad, por tanto; deben ser casos sujetos a una fiscalización por el control social especializado en patrimonio cultural.</p> <p>Se sugiere identificar los niveles protección de las edificaciones para los proyectos en los predios integrados.</p>	<p>Art. (...)- Proyectos en predios integrados.- Los predios inventariados con edificaciones de protección parcial y condicionada, ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, de acuerdo a su edificabilidad, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, sea que éste tenga o no edificación. El proyecto de edificación integrada deberá ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Se entiende como terreno adicional edificable: el área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo de la zonificación establecida para el sector en que se ubica; éste resulta de restar de la superficie total del lote, la superficie ocupada por edificaciones existentes, por jardines o huertos históricos existentes y los retiros mínimos exigidos por la zonificación, con una tolerancia de hasta el 10% del área neta; pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria.</p>

usos admisibles, determinadas en este Código o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

b. Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original; y,

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

Estas intervenciones regirán por las siguientes disposiciones:

a. Las intervenciones sobre dos o mas unidades agregadas mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones; y,

b. Toda intervención sobre dos o mas predios que en conjunto superen el cincuenta por ciento de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del patio de manzana, para uso de los propietarios contribuyentes.



Fotografía: Investigación Hotel Quito. Autores:G.Fierroy P. Recalde-2023.

<p>CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ, Registro oficial, edición especial 902, 07 de mayo 2019, última modificación 18 de enero de 2021. CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR SECCIÓN I: DE LA FORMA DE OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD</p>	<p>TÍTULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES</p>	<p>Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta</p>
<p>Art. IV.4.42.- Zonificación asignada, forma de ocupación y edificabilidad.- En las áreas patrimoniales se respetarán las especificaciones contenidas tanto en los mapas que se habilitan con esta normativa como en el PUOS y las disposiciones del presente artículo.</p> <p>Art. IV.4.43.- Asignaciones en las áreas Históricas.- Las zonificaciones asignadas son las que constan en las disposiciones señaladas en el artículo precedente, los mismos que se expresarán en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRMS). Los predios ubicados en los contornos de plazas y parques urbanos y suburbanos, incluidos los predios esquineros, tendrán una zonificación especial (ZH) de ocupación del suelo y parámetros morfológicos específicos para cada predio, que serán determinados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda previa solicitud por escrito a esa dependencia, para que se definan los datos específicos de edificabilidad y ocupación del suelo que se aplicarán en todo tipo de propuestas de intervención en el predio solicitado.</p> <p>Art. IV.4.44.- Intensificación de la ocupación del suelo (COC).- En las áreas patrimoniales, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los</p>	<p>Capítulo VI De los incentivos</p> <p>Sección II De los beneficios</p>	<p>Art. (...)-Intensificación de la ocupación del suelo (COS).- Los predios inventariados y de interés patrimonial que se localicen fuera del Centro Histórico de Quito en el área urbana podrán ser compensados mediante un incremento de edificabilidad y redistribución del COS total que permita intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en el área de terreno libre edificable, hasta un 100% de aquel previsto en la edificabilidad del predio y/o aplicando los instrumentos de incremento de edificabilidad contemplados en la normativa vigente sin superar el número de pisos máximos establecidos en el código de edificabilidad bajo las condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad que establezca el órgano rector del territorio, habitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias a través de un informe técnico para conocimiento y aprobación de la comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Para el efecto, el proyecto a presentarse deberá cumplir con lo siguiente:</p> <p>a) El proyecto arquitectónico deberá contar obligatoriamente con la propuesta de rehabilitación del inmueble patrimonial cumpliendo con la normativa vigente y además se tomará en cuenta en la etapa constructiva inicial del proyecto.</p> <p>b) La edificación patrimonial debe estar debidamente considerada en el programa arquitectónico con la finalidad de que</p>	<p>Para la aplicación de este artículo, en áreas y predios patrimoniales, debe estar sujeto al análisis, evaluación y propuesta de los instrumentos urbanísticos de planificación y gestión que no alteren las condiciones de habitabilidad y puesta en valor del bien patrimonial, los cuales deben especificar previamente la pertinencia o no de la intensificación de usos de suelo en las edificaciones nuevas a implantarse, sus características morfológicas y de edificabilidad, en función de lo que resuelvan los planes especiales y parciales de la LOOTUGS, para ese determinado territorio.</p> <p>La separación de 6 metros entre bloques no necesariamente es ajustable a todos los casos. Además, debe garantizar los parámetros de conservación de el y los inmuebles patrimoniales, eliminando las posibilidades de discrecionalidad en su aprobación.</p> <p>Se evidencian impactos negativos al predio patrimonial, producto de integración predial, puesto que, tal como se lo plantea, es una provocación en la alteración del entorno urbano y paisajístico, así como en el incumplimiento en la conservación y puesta en valor de los bienes patrimoniales, por lo tanto, deben ser casos sujetos a una fiscalización por el</p>	<p>Art. (...)-Intensificación de la ocupación del suelo (COS).- Los predios inventariados y de interés patrimonial con edificaciones que no sean de protección absoluta, que se localicen fuera del Centro Histórico de Quito en el área urbana podrán ser compensados mediante un incremento de edificabilidad y redistribución del COS total que permita intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en el área de terreno libre edificable, hasta un 100% de aquel previsto en la edificabilidad del predio y/o aplicando los instrumentos de incremento de edificabilidad contemplados en la normativa vigente sin superar el número de pisos máximos establecidos en el código de edificabilidad bajo las condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad que establezca el órgano rector del territorio, habitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias a través de un informe técnico para conocimiento y aprobación de la comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Para el efecto, el proyecto a presentarse deberá cumplir con lo siguiente:</p>

<p>coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación.</p>		<p>garantice un uso compatible que ponga en valor al inmueble tanto arquitectónica como morfológicamente.</p> <p>c) Deberá respetar los retiros reglamentarios y alturas máximas establecidos en el código de edificabilidad vigente.</p> <p>d) Como área de terreno libre edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines propios de la tipología de la edificación, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación. De ser el caso se solicitarán informes a las instituciones competentes.</p> <p>e) Los retiros entre la edificación patrimonial y los volúmenes de nueva arquitectura serán de al menos seis metros o los que considere la edificabilidad y se definirán en la planta de cubiertas, salvo que existiera una observación adicional dentro de la ficha de inventario de patrimonio nacional. Dichos retiros podrán ser ocupados únicamente con elementos de transición, con estructura totalmente independiente, con el fin de mantener comunicación directa con la edificación nueva.</p> <p>f) El cálculo del COS Total resultante de la compensación considerará en su cómputo el COS PB y COS total ya ocupados por edificación inventariada.</p> <p>g) La propuesta arquitectónica de la nueva edificación deberá integrarse al entorno urbano y su paisaje cultural.</p> <p>h) Los lotes que apliquen al presente instrumento, deberán cumplir con un área mínima de 2.000 m², que el área libre edificable cumpla con los parámetros de zonificación establecida y se acojan los literales antes indicados en el presente.</p> <p>i) La edificación deberá cumplir con los estándares urbanísticos definidos por la norma metropolitana vigente.</p>	<p>control social especializado en patrimonio cultural.</p> <p>Sin embargo a lo propuesto se sugiere identificar los niveles de protección de los bienes inmuebles patrimoniales (en base a la norma técnica nacional vigente, artículo 15), que forman parte de los predios para intervenciones de intensificación de la ocupación de suelo.</p> <p>Se sugiere que, en la ficha técnica del predio o del conjunto patrimonial conste un ítem sobre lo que no se puede construir para evitar la destrucción de los bienes patrimoniales.</p> <p>Todo lo planteado para edificación es una forma de destrucción del bien patrimonial ... consideramos que hay necesidad de concertar con el INPC para agregar explícitamente en las fichas lo que no se puede hacer.</p>	
---	--	---	--	--

TITULO DE LOS BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES	Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023	Observaciones	Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
Disposiciones Transitorias	<p>QUINTA.- En un término máximo de 60 días, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito realizará las gestiones necesarias para solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, publicar y remitir un formato de ficha de inventario de arquitectura moderna, con el fin de aplicar la normativa constante en la presente ordenanza.</p>	<p>El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) a través del Consejo Técnico de Apoyo para el Inventario y Protección de los Bienes Inmuebles de la Arquitectura Moderna del Ecuador, ha aprobado la ficha de documentación del movimiento moderno y su directriz, el 12 de mayo del 2023. Documento que deberá ser parte del cuerpo normativo del proyecto de ordenanza en curso, con el fin de articular y homologar las disposiciones nacionales con las locales.</p> <p>Solicitamos se incluya sus directrices en la presente ordenanza.</p>	<p>Disposiciones Transitorias</p> <p>Solicitamos se incluya sus directrices en la presente ordenanza.</p>

Capítulo	Proyecto de Ordenanza recibido el 13 de julio de 2023	Observaciones	Propuesta del Comité Pro Mejoras del Barrio La Floresta
Disposiciones Transitorias		<p>Se solicita que en las Disposiciones Transitorias deba constar el anexo técnico N°2, mencionado en el primer documento de socialización de la presente ordenanza, referido a las áreas por fuera del Centro Histórico, caso del Barrio La Floresta.</p>	

Observaciones que se presentaron anteriormente

Observaciones nuevas

Como apreciación general en la presente propuesta de ordenanza, se evidencia la necesidad de contar con la integralidad de definiciones para una comprensión clara en la implementación de la misma.

Atentamente,

Arq. Inés Pazmiño Gavilanes

CC1801418136

Ciudadana acreditada para participar en la Silla Vacía

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

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