

Administración Zonal "Manuela Sáenz"

Doctor

Mario Granda

CONCEJAL METROPOLITANO

Presente.-

De mi consideración:

Conforme lo solicitado de manera verbal por el Dr. Patricio Torres, envió lo siguiente:

Observaciones a la Ordenanza 260 DE LAS AREAS Y BIENES PATRIMONIALES

En lo referente a:

Art. ...(11).- **Instrumentos de planificación para la conservación y el desarrollo del patrimonio cultural inmueble.-**

Literal f) se debe revisar los números de ordenanzas (las que constan en este literal se encuentran derogadas)

Art. ...(23).- **Usos de Suelo.-**

Se debe definir los usos de suelo que deben ser autorizados en la calle Morales (sector La Ronda) y de la misma manera determinarse los usos de suelo que pueden ser autorizados en el Boulevard 24 de Mayo; tomando en consideración la Ordenanza Metropolitana N° 0236 en la cual al Centro Histórico le declaran Zona Especial Turística.

Art. ...(38).- **Intervenciones de mantenimiento.-**

Se debe definir con claridad que comprende la palabra mantenimiento (desglosar que tipo de trabajos pueden autorizar las administraciones zonales para que el administrado pueda intervenir en su vivienda).

Respecto a La Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas Menores LMU 20, establece conforme a la Ordenanza N.-260 en su Art. 56. **MANTENIMIENTO Y PROTECCION FISICA.-** que dice: " es obligatorio y permanente el adecuado mantenimiento y protección de las edificaciones de las áreas históricas, para sus propietarios, custodios o administradores, sean estos personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico. Esta responsabilidad se cumplirá tanto a través de ejecución de obras necesarias para tal efecto mediante los permisos municipales correspondientes, como también mediante las acciones y gestiones requeridas para prevenir o remediar, por cuenta propia o a través de los organismos o empresas públicas, si fuera pertinente, cualquier deterioro, daño desastre o riesgo para su edificación o edificaciones vecinas, tales como mal estado o exposición peligrosa de instalaciones eléctricas sanitarias, de gases de cualquier tipo o materiales combustibles e inflamables, taludes, peñas, desbanques o

muros, pisos tumbados, cubiertas, vegetación mayor, así como cualquier parte de la edificación o de sus áreas complementarias que se encuentren en mal estado o con riesgo de desplomarse, desprenderse, incendiarse, inundarse, o causar algún daño a las edificaciones, a la vida humana, animal y vegetal o a cualquier bien de uso público y privado. La responsabilidad civil y penal recaerá en los propietarios, custodios y administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia."

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

Art. 66.- **LICENCIA DE TRABAJOS VARIOS EN AREAS PATRIMONIALES.**- "La licencia de trabajos varios se tramitará en las **respectivas administraciones zonales**, con el cumplimiento de los requisitos". *(las negrillas me pertenecen)*

Literal c) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como:

Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzado resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas y escaleras y carpinterías de madera y metal que no impliquen modificaciones de las características formales y materiales de las mismas, reparación y reposición de partes de canales, poncheras bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten se características esenciales ni otros elementos de la edificación; y

d) Cambio de cubiertas, tanto de la cubierta como del entechado o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles de las pendientes, las alturas, los cumbremos, las limatesas, limahoyas, faldones y elementos constitutivos de la misma. En caso de proponer alguna modificación de los elementos o características arriba mencionados, debe obligatoriamente presentar planos que incluyan diseños, detalles y materiales, una memoria descriptiva de los trabajos e informe favorable de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial (actualmente SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA). En estos casos, los planos y memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado".

Por tal motivo, y en base a lo anteriormente indicado, a criterio de esta Zona Administrativa, es solo en estos casos que se requeriría del informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y por consiguiente se considera innecesaria que para los trabajos de mantenimiento en general se solicite este informe, toda

vez que a fin de evitar el deterioro del inmueble es necesario una adecuada y pronta atención a los pedidos de los administrados.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Anabel Vintimilla

ADMINISTRADORA ZONA CENTRO

MANUELA SÁENZ

16/11/2016

Dirección de Gestión del Territorio		
Elaborado:	Arq. Ana Orozco G	
Aprobado:	Arq. Alejandra Comejo	



CUERPO DE BOMBEROS
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PARA : DR. MARIO GRANDA V.
PRESIDENTE DE LA COMISION DE AREAS HISTORICAS
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FECHA : Quito D.M. 16 de Noviembre del 2016

ASUNTO: Informe sobre revisión de la Ordenanza 260 en lo relacionado con la normativa vigente Del Cuerpo de Bomberos .

En atención a lo establecido en la Mesa de trabajo mantenida el 21 de Octubre del 2016., en la que se solicita la revisión total de la Ordenanza 260, con la finalidad de identificar los problemas de la falta de capítulos o modificación – ampliación de su texto respecto a la normativa vigente que maneja el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, se manifiesta lo siguiente:

Una vez realizada la revisión respectiva, en la que al momento mencionaremos los artículos de la Ordenanza 260 en la que se debería ampliar, completar, modificar o mencionar en su redacción, a fin de que se incluya o dirija en la misma a la Ordenanza 470 con la cual trabaja el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

Los artículos en mención son los siguientes:

Artículo 5,
Artículo 16,
Artículo 17,
Artículo 27,
Artículo 30,
Artículo 36,
Artículo 44,
Artículos del 50 al 53,
Artículo 54,
Artículo 59 y
Artículo 63.

Es indispensable el análisis de cada uno de los artículos mencionados a fin de que en Mesas de Trabajo en forma conjunta con los miembros de las distintas áreas incluidos representantes de la Procuraduría Metropolitana se proceda a redactar y dirigir los posibles cambios o ampliaciones de los mismos a fin de que la nueva Ordenanza 260 por así decirlo, marque las directrices o tome en cuenta los numerales de la Ordenanza 470 del CB-DMQ en los puntos que concierna a la misma.

El Objetivo sería que la las dos ordenanzas funcionen en forma conjunta y no de manera independiente cuando de proyectos o eventos dentro de Áreas Históricas, en los cuales interviene el CB-DMQ, se trate.

Atentamente,

Arq. Oswaldo Raza M.
Area Técnica CB- DMQ.

Ordenanza 260

...referente a las Áreas y Bienes Patrimoniales.

Contexto y referencias:

FECHA DE APROBACIÓN	MARCO JURÍDICO Y CONSTITUCIONAL	INSTRUMENTO DE ACTUACIÓN
Junio / 2008	<p>Antecedentes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO- Proceso sostenido de conservación del Centro Histórico y los Núcleos Parroquiales <p>Instrumentos regulatorios:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ley Nacional de Patrimonio Cultural <p>Competencias municipales enunciadas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vigencia y aplicación de nuevas políticas de conservación de áreas históricas contenidas en planes, programas y estrategias de actuación- Concentrar en un solo cuerpo normativo las disposiciones relacionadas a la protección del patrimonio edificado.	Código Municipal de Régimen del Suelo

Síntesis de contenidos:

El instrumento jurídico-administrativo de mayor importancia para las actuaciones en las áreas históricas es la ordenanza 260; de hecho, podría afirmarse que la norma efectiva para intervenciones se basa exclusivamente en lo establecido en ella.

La ordenanza referente a "Áreas y Bienes Patrimoniales" fue redactada hasta el 2006 y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito en el 2008, con el objetivo de concentrar en una sola norma todas las disposiciones que tengan relación con el patrimonio edificado a fin de fortalecer la aplicabilidad de la Ley de Patrimonio Nacional y garantizar una gestión adecuada en el mismo.

La ordenanza contempla siete capítulos, cada uno con secciones y artículos específicos respecto a disposiciones generales o transitorias sobre el tema patrimonial:

Capítulo I:

Trata sobre las disposiciones generales y está conformado por tres secciones: la primera sobre definiciones y clasificación general en los artículos 1 a 8; la segunda sobre patrimonio arqueológico con los artículos 9 a 13; y, la tercera sobre áreas de patrimonio urbanístico y arquitectónico en los artículos 14, 15 y 16.

Capítulo II:

Trata la planificación y gestión de áreas patrimoniales en cuatro secciones: la primera relacionada con los instrumentos de planificación en el artículo 17 y las intervenciones o tratamientos urbanísticos en el artículo 18; la segunda respecto al inventario de edificaciones patrimoniales en los artículos 19 a 26; la tercera con el artículo 27 de catalogación; y, la cuarta del fondo para la rehabilitación y mejora de viviendas en áreas patrimoniales en los artículos 28 a 32.

Capítulo III:

Referente a los usos, formas de ocupación y edificabilidad del suelo patrimonial en dos secciones: la primera con los artículos 33 y 34 respecto a los usos permitidos y no permitidos y la proporción de usos residenciales respectivamente; la segunda del espacio público en las áreas patrimoniales en los artículos 35 a 40 que se refieren a los procedimientos para usos, actividades prohibidas, mantenimiento y promoción de los espacios públicos.

Capítulo IV:

Contiene el cuerpo de la ordenanza mediante el cual se desarrollan las normas técnicas para intervenciones en inmuebles localizados en áreas históricas o inventariados en todo el Distrito Metropolitano de Quito, este capítulo está conformado por cuatro secciones: la primera con 5 artículos

que tratan sobre la forma de ocupación y edificabilidad (del 41 al 45); la segunda, del alcance y las formas de intervención arquitectónica en los artículos 46 a 55; la tercera se refiere al mantenimiento y protección física de las edificaciones (artículos 56, 57 y 58); y, la cuarta sección con el tema único sobre estacionamientos en los artículos 58 y 59.

Capítulo V:

Conformado por dos secciones respecto a la habilitación del suelo: la primera en relación a la subdivisión predial en el artículo 60 y a la transferencia de dominio en el artículo 61; la segunda referida a la propiedad horizontal en el artículo 62.

Capítulo VI:

Conformado por una sección con cuatro artículos (63 a 66) respecto al proceso administrativo y requisitos para obtener el acta de aprobación y registro de planos arquitectónicos y licencias de construcción.

Capítulo VII:

Sección referida a estímulos, infracciones y sanciones en los artículos 67 a 77.

Finalmente, en otras disposiciones generales y transitorias se establece que también forman parte de la ordenanza el Plan Especial del Centro Histórico de Quito y los inventarios de arquitectura patrimonial; además, que se pueden anexar a la ordenanza con la respectiva aprobación del Concejo Metropolitano nuevos planes parciales o especiales, inventarios, reglamentaciones y normativas específicas a nuevas áreas o complementarias a las descritas.

En cuanto a aspectos relevantes para este análisis/síntesis, la ordenanza estipula:

- Respecto a las definiciones y clasificación general:
 - a) En el capítulo inicial, probablemente lo más destacado se refiere a las competencias en el ámbito administrativo de acuerdo a lo establecido en la delegación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (I.N.P.C.) a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
 - b) La ordenanza establece que las áreas y bienes patrimoniales deberán estar debidamente identificados, valorados y registrados en el inventario, el mismo que debe ser actualizado y tener carácter público.
 - c) La clasificación territorial del patrimonio representada en mapas¹, determina al Área 1 del Centro Histórico compuesta por el núcleo histórico, área circundante, área de amortiguamiento y área de protección ambiental.
 - d) En el literal c) de la clasificación de las edificaciones se establece las edificaciones y conjuntos edificados con características tipológicas comunes que están ubicados en el centro histórico, en los núcleos históricos suburbanos y rurales y que son la muestra más clara de la arquitectura vernácula del país por constituirse en elementos básicos de la rehabilitación.
En el artículo se especifica las características de distribución espacial de los diversos tipos de edificaciones que requieren de actuaciones de intervención para ser recuperadas.
- Respecto a la planificación y gestión de áreas patrimoniales:
 - a) En el artículo 18 de intervenciones o tratamientos urbanísticos se especifica como actuaciones o tipos de intervención urbana a la: *conservación* (para aquellas que mantienen homogeneidad tipomorfológica y coherencia entre los usos), *rehabilitación* (para aquellas que presentan contradicciones en los usos, espacios y tipomorfología), *renovación* (para aquellas que por su estado de deterioro y la pérdida de unidad morfológica deben ser reemplazadas), y *consolidación* (como uno de los tratamientos opuestos a la renovación urbana).
 - b) En los ocho artículos de la sección se determina el tipo de inventario (monumental, continuo y selectivo) en cada una de las áreas del Distrito Metropolitano de Quito.
En relación al *Inventario Continuo* del Centro Histórico (Área 1 determinada en la clasificación territorial de patrimonio) se describe que el inventario contiene los usos de suelo, el nivel de servicios con los que cuenta, las formas de tenencia y propiedad, la evaluación de daños y desperfectos en los elementos arquitectónicos constitutivos y sus causas, el estado de la edificación, los niveles de intervención y la calificación y tipo de protección (denominada catalogación del inmueble).
Se indica también que **"Las tipologías arquitectónicas constituyen uno de los parámetros para la identificación, clasificación y valoración de las edificaciones más relevantes. Se**

¹ Los mapas de la ordenanza son complementarios a la misma y se entiende que están anexados al documento; sin embargo y en la práctica, la entidad municipal competente es la que otorga el acceso para los usuarios.

definen tipos arquitectónicos caracterizados por tres variables: forma de implantación (sin patio y con tal número de patios); frente de lote; altura de edificación y tipo estructural – constructivo (estructura portante o mixta, materiales tradicionales o mixtos y muchos o pocos elementos arquitectónicos singulares)”.

- c) En la sección pertinente a la catalogación se indica que para establecer la valoración de las edificaciones se calificará de acuerdo al: “valor tipológico (tipología de la edificación); significado (simbólico, histórico, tecnológico, hito urbano, etc.); estado de la edificación; relación con el entorno”.
- Respecto a los usos, formas de ocupación y edificabilidad del suelo patrimonial:
Se indica que en las áreas patrimoniales se podrían implantar los usos establecidos en el PUOS con excepciones de ciertas actividades descritas en la ordenanza respecto al uso comercial y servicios, equipamiento de servicios sociales y públicos y uso industrial.
 - Respecto a la reglamentación para edificar:
 - a) De las intervenciones arquitectónicas individualizadas, que se orientan a mantener las características tipológicas de la edificación y sus relaciones con el entorno.
Las intervenciones se sujetarán a las características tipológicas básicas: “frente de lote, número de patios, altura de la edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachadas exteriores, elementos decorativos y ornamentales, y al estado de la edificación. Igualmente se obliga a respetar las características morfológicas del tramo...”.
 - b) De las intervenciones arquitectónicas en manzanas, tramos, conjuntos y sectores homogéneos, que se orientan a mantener las condiciones morfológicas del tejido urbano y las tipologías arquitectónico – urbanas, esto es su tipomorfología.
 - c) Se afirma que las formas de intervención arquitectónica² son: conservación, restauración, recuperación, rehabilitación y nueva edificación.
 - d) En el artículo de intervenciones de rehabilitación y de nuevas edificaciones se detallan las normas técnicas específicas para cada una de éstas.
 - Respecto del proceso y requisitos para obtener el acta de aprobación y registro de planos arquitectónicos y licencias de construcción:
Se menciona los procesos administrativos para la aprobación de clasificándolos como proyectos de estado, modificatorios, ampliatorios y susceptibles de ejecutar con permiso de trabajos varios.

Crítica, conclusiones y recomendaciones:

- Los conceptos débiles e imprecisos³ establecidos en la actual ordenanza sumados a la falta de profesionales especializados en temas relacionados con el patrimonio arquitectónico han dado como resultado una serie de procesos, estudios e intervenciones errados que en muchos de los casos en lugar de beneficiar a la edificación han ocasionado un mayor deterioro, llegando incluso a realizarse actuaciones con carácter irreversible.
- La ordenanza, técnicamente hablando es limitada en el tema urbano, forzada en el tema arqueológico y carente de procedimientos operativos específicos para intervenciones en edificaciones y sitios patrimoniales.
- El articulado de la ordenanza no debería referirse a institutos, empresas y demás entidades municipales con escasa competencia en el área patrimonial que además, pueden sustituirse o eliminarse en los cambios de administración (históricamente así ha ocurrido) y generar vacíos en la ordenanza.
- Respecto a las definiciones, clasificación general y competencias:
 - a) La ordenanza debería contar con un apartado introductorio que contenga definiciones apropiadas y actualizadas de los términos relacionados con el patrimonio, así, la norma tendría sustento técnicamente definido.

² Estos conceptos se tratarán en la sección de tipologías de este estudio pues se pretende explicarlos en un marco de “dimensiones” de la intervención precisamente como criterio para definir a las tipologías.

³ Parecería que el respaldo teórico de la ordenanza en cuanto a definiciones es una adaptación limitada y mezclada de postulados del *recupero* italiano (ahora un discurso agotado) y la *tipomorfología* de Escuela de Versailles.

- b) En términos operativos, la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano de Quito es la única en contar con una Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio conformada por delegaciones técnicas de entidades municipales encargadas de la segunda revisión de proyectos de rehabilitación de predios tanto del inventario continuo y selectivo de Quito como de las áreas históricas de las parroquias urbanas y suburbanas del Distrito Metropolitano; previa a esta revisión, la Unidad de Áreas Históricas de la S.T.H.V. realiza la primera, sin embargo, la aprobación queda sujeta a la opinión (léase satisfacción visual y gusto) sobre los proyectos por parte de los integrantes de la comisión que en la actualidad y sin excepción, no son técnicos en la materia⁴. La revisión y aprobación de proyectos al tener que pasar por tres instancias convierten al proceso en largo y tedioso lo cual termina afectando al propio inmueble a intervenir; de ahí que en muchos casos, tengan lugar intervenciones informales sin técnicos competentes en la materia. La recomendación de este articulado va más allá de la eliminación de la Comisión y Subcomisión técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, pues se debería definir la competencia en una Unidad de la S.T.H.V. siempre y cuando ésta cuente con un equipo técnico multidisciplinario especializado en patrimonio cultural (arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros sanitarios, ingenieros eléctricos, restauradores, etc.) para proceder con una única revisión de proyectos completos (planos arquitectónicos, de patologías, de materiales, estructurales, sanitarios, eléctricos, especiales, etc.); además los proyectos deben ser considerados como "especiales" de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana N° 156 con el fin de que la aprobación, registro y licencia de construcción sea tramitada en una sola entidad. Probablemente los proyectos en inmuebles de alta valoración o proyectos institucionales queden sujetos a la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio sin tener que pasar por una segunda revisión; además se debería incluir en la normativa los plazos estimados para revisión, aprobación y registro de proyectos en beneficio de las intervenciones. Los plazos actuales para la aprobación arquitectónica sobrepasan los dos meses en promedio, tiempo que es valioso para algunas edificaciones debido a su alto grado de deterioro, al proponer que se realice la revisión en una sola entidad/unidad municipal los plazos de revisión, registro y aprobación se reducirían notablemente, es decir, posiblemente la revisión y aprobación cuente con un plazo máximo de catorce días laborales, y, el registro y licencias de construcción no pase de siete días laborales; por tanto, desde el ingreso hasta la obtención de licencias no se debería sobrepasar de los veinte y un días laborales, tiempo que actualmente es el considerado como máximo para una respuesta técnica y evitar el silencio administrativo.
- c) Para la clasificación territorial del Patrimonio la ordenanza define cinco áreas: el Centro Histórico de Quito, edificaciones inventariadas que conforman el inventario selectivo con su entorno, núcleos históricos, casas de hacienda, y el entorno natural y paisaje urbano; bajo este contexto la ordenanza hace una "mezcla" entre territorio (C.H.Q. y núcleos históricos) con tipos de inventarios (selectivo y de haciendas) y finalmente separa de los espacios territoriales al entorno natural y paisaje urbano; deja como enunciado los mapas correspondientes a las parroquia suburbanas sin una clara definición de ellas. Probablemente un reinterpretación de la clasificación territorial facilite al análisis y estudio de las diversas áreas patrimoniales que podrían definirse de la siguiente manera:
Área 1: Delimitación del C.H.Q. de acuerdo a lo establecido para la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, al menos con áreas de amortiguamiento y borde claramente establecidas por medio de un estudio integral de su entorno urbano y natural.
Área 2: Delimitación de Áreas Históricas de las parroquias urbanas del D.M.Q. de acuerdo a un estudio histórico de formación y existencia tipológica y morfológica de las parroquias urbanas que cuenten con características propias y representativas para ser consideradas como tal.
- d) Respecto a la clasificación de las edificaciones se debe considerar que la categorización edilicia debe ser totalmente coherente con la conservación del patrimonio, esta clasificación como primer paso para valoración debe definir los degradantes del patrimonio y por tanto, se realizaría una prevaloración; las tipologías a considerarse deben estar sujetas a un estudio de cada área histórica (dado que no existen la mismas tipologías en todas las parroquias de D.M.Q., y mucho menos son las mismas que las del C.H.Q.), es por ello que en este estudio se haría una aproximación a las tipologías.

⁴ La mayor parte de Concejales del Distrito Metropolitano de Quito y sus asesores no cuentan con títulos y grados académicos relacionados con la arquitectura o el urbanismo, mucho menos en áreas de conservación o gestión patrimonial.

- Respecto a la planificación y gestión de áreas patrimoniales:
La clasificación establecida en la ordenanza se basa en un sistema de valoración absolutamente subjetivo; por ejemplo, todas las edificaciones monumentales tienen valoración alta y la mayor parte de edificaciones de mediano tamaño son consideradas de protección parcial, la pregunta respecto a este tema es: ¿a caso dentro de cada uno de los niveles de valoración no pueden haber distintos grados?, la valoración arquitectónica debe contar con parámetros conceptuales claramente definidos para poder establecer un método objetivo de valoración.
Los "criterios" empleados hoy son cuatro, en síntesis: valor tipológico, significado, estado de la edificación y relación con el entorno; por simple razonamiento, **no se puede considerar al estado de la edificación como un parámetro de valoración**; la edificación puede tener características técnico constructivas o de funcionalidad válidas independientemente de su estado.
En realidad los criterios de valoración deberían considerar solo parámetros históricos y morfológicos complementados con indicadores económicos.
- Respecto a los usos, formas de ocupación y edificabilidad del suelo patrimonial:
 - a) Los mapas que forman parte de la ordenanza referentes a la delimitación de áreas patrimoniales, son parte también del PUOS, por tanto, al tener una actualización de éste cada 5 años también correspondería dicha actualización a los mapas de la ordenanza 260.
 - b) La ordenanza requiere de una mejor estructuración, cuenta con artículos respecto a un tema específico en distintos capítulos y secciones, por ejemplo en el capítulo III se especifica sobre los usos de suelo, luego en el capítulo IV referente a la reglamentación para edificar se encuentra aspectos relacionados con la zonificación, intensificación de ocupación del suelo, etc., probablemente para una mejor comprensión se requiera agrupar en un solo capítulo los temas afines.
- Respecto a la reglamentación para edificar:
Es importante considerar las tipologías existentes en las áreas patrimoniales con el fin de definir en un anexo de la ordenanza las **normas técnicas para las intervenciones en bienes patrimoniales** que de ninguna manera pueden ser las mismas para el C.H.Q. y para las parroquias urbanas y suburbanas del distrito; además es importante definir con absoluta claridad los tipos, niveles, formas, grados y escalas de intervención pues en la actual ordenanza existen contradicciones, contraposiciones o evasiones entre los distintos términos.
- Respecto del proceso y requisitos para obtener el acta de aprobación y registro de planos arquitectónicos y licencias de construcción:
 - a) El articulado no presenta de manera diferenciada lo que corresponde a documentación jurídico administrativa de la técnica, en muchos casos se requiere documentación que debe ser solicitada en la misma institución generando los típicos procesos burocráticos que pueden ser simplificados para beneficio del usuario.
Quito al haber cumplido ya 35 años de ser declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad, la Municipalidad debería contar con una información técnica base que facilite los procesos de presentación de planos de intervención, esto es: contar con un registro de levantamientos planialtimétricos de los inmuebles, contar con un mapeo sistematizado de las intervenciones realizadas a nivel arquitectónico y urbano, registro del tipo de tenencia y propiedad de las edificaciones (pública o privada), fichas de inventario científicas actualizadas a nivel arquitectónico y a nivel urbano, etc.; La única información base que se puede dar al consultor, proyectista o propietario -de hecho, la única con la que cuenta el Municipio- son las fichas de inventario vigentes que fueron realizadas de manera esquemática y referencial a partir del año 1990, muchas de ellas con errores o incompletas, en la actualidad éstas tan solo sirven para determinar la catalogación de la edificación (muy subjetiva e interpretativa de acuerdo a la persona que lleno la ficha) y para determinar el tipo de intervención que se puede realizar en la edificación.
 - b) En la actualidad existe un reglamento de la S.T.H.V para la presentación de proyectos, aprobación de los planos y emisión de certificados de conformidad de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana N°156 respecto a la Licencias Metropolitanas Urbanísticas, siendo necesaria una actualización de la ordenanza porque al generarse estos nuevos procesos administrativos, los mismos deberían constar en la misma; hoy se realiza una aprobación del proyecto completo (con las respectivas ingenierías) para la emisión de las licencias correspondientes; en la actualización de la ordenanza

sería indispensable definir claramente los documentos requeridos, por ejemplo, de la siguiente manera:

Documentos administrativos: no se debe solicitar información que el Municipio debe manejar de manera inter-institucionalmente como el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), Impuesto predial al día; se debe solicitar solo requisitos personales del propietario como cédula de ciudadanía, copia de las escrituras y en caso de copropiedad el consentimiento de todos los propietarios.

Documentos técnicos: el Municipio debe tener la obligatoriedad de facilitar la información relevante al predio (levantamiento planialtimétrico) para que el proyectista en caso de tener variaciones entre el levantamiento y lo existente realice planos de estado actual (con la indicación de materiales constructivos y de patologías que se puede acompañar con prospecciones en cada caso dependerá de las necesidades para los estudios), planos de propuesta de intervención y de propuesta, acompañando a los juegos de planos se debe incorporar un memoria técnica de la edificación en la cual se pueda realizar una cronología de ésta a nivel histórico, urbano (si es necesario), de construcción y de intervenciones para finalizar con una descripción de la propuesta, y finalmente, una memoria fotográfica la cual debe ser tratada como una documentación técnica que debe contar por ejemplo con planos de ubicación de fotografía, es decir no mostrar a la fotografía como una simple imagen, sino como un complemento técnico.

- La ordenanza no contempla varios aspectos que es indispensable que sean incorporados porque pueden sustentar o complementar muchos de los existentes, como por ejemplo:

a) El estado de la edificación, con el fin de determinar los tipos, niveles y grados de intervención (y demás dimensiones del proceso de intervención) se requiere determinar su estado, que en síntesis corresponde a uno de los siguientes:

Estable.- Cuando la edificación mantiene características morfológicas, técnico-constructivas y funcionales adecuadas, este estado corresponde a intervenciones de preservación y mantenimiento para evitar el deterioro del inmueble,

En deterioro.- Cuando en la edificación y su entorno se evidencian procesos de degradación y patologías que llevan a la edificación a detrimento, en este estado (el estado habitual de la mayoría de las edificaciones históricas) es indispensable que el inmueble ingrese en un proceso de rehabilitación o restauración dependiendo de su valoración,

Ruina.- Cuando la edificación ha perdido las características arquitectónicas o su integridad; en este estado es factible una renovación edilicia pero el proceso para declaratoria de ruina debe considerar también tanto aspectos estructurales, como urbanísticos y económico-financieros.

b) Otro tema de importancia dentro de la normativa debería ser el referente a las patologías, aunque este tema requiere un estudio específico para plantear un anexo técnico y/o un manual de intervenciones basado en la identificación comparativa de patologías existentes en la edificación, en términos generales pueden realizarse ciertas acotaciones:

El deterioro relacionado a los inmuebles patrimoniales se presenta debido a que interaccionan continua de los factores internos y externos que contribuyen directa o indirectamente con su degradación; el reconocimiento del daño causado en los distintos materiales a través del tiempo es un tema importante a ser tratado y documentado con precisión, la actuación adecuada deberá estar siempre ligada a los estudios multidisciplinarios que se desarrollen, y por tanto, ésta será más efectiva cuanto más completos sean los estudios. El proceso de deterioro relacionado al espacio urbano suele pasar por desapercibido, en muchos casos se considera como deterioro solo a algo que no se desarrolla bien o que está siendo afectado en una de sus condiciones, es decir, generalmente se puede definir a la particularidad como a la generalidad con la misma importancia para los dos casos; la patologías a nivel urbano deben ser tratadas con las mismas consideraciones a nivel arquitectónico, es decir, deben realizarse estudios que probablemente relacionen temas importantes como la accesibilidad, salubridad, imagen urbana y seguridad.

Definiciones:

Patologías.- Para plasmar la definición de patologías se debe considerar que toda edificación tiene un estado de armonía entre su función y su forma, y que, todo aquello que cause modificaciones a alteraciones de este estado se le puede considerar como una patología; toda patología puede pasar por tres etapas: la primera considerada como una *señal* que es la manifestación inicial de un daño (alteración leve); la segunda considerada como la *existencia* o el fenómeno que revela la

presencia de la patología (alteración media), y finalmente la tercera el *colapso*⁵ en el cual la presencia de la patología provocó en el mayor de los casos la incapacidad técnica o funcional de la edificación o de cualquiera de sus subsistemas (alteración extrema); bajo lo descrito, la patología es la ciencia que estudia los daños causados en una edificación y manifestados o presentados de manera externa y que pueden pasar por tres etapas, siendo en cada etapa necesaria una oportuna y adecuada solución.

Agentes degradantes.- Los agentes degradantes de una edificación pueden ser *endógenos* originados por causas internas (generalmente por mala fabricación de los materiales constructivos) y los agentes *exógenos* originados por causas externas (representados generalmente por factores meteorológicos y/o por la mano del hombre).

Clasificación de patologías de acuerdo a su origen:

Físicas.- Son las afectaciones que generalmente cambian las condiciones del material y son causadas básicamente por humedad,

Mecánicas.- Causadas por un factor mecánico y se evidencian mediante fisuras o grietas; y,

Químicas.- Son ocasionadas por la intervención de procesos químicos o la presencia y actuación de organismos vivos.

Actuaciones para la solución de patologías:

Dependiendo del tipo de patología identificada, debe darse un proceso de solución pertinente⁶; es importante indicar que las afectaciones en edificaciones patrimoniales más comunes se dan por humedades y fisuras/grietas y luego, un abanico de efectos causados por cada una de ellas; en ese sentido sería importante contar con un anexo técnico específico respecto a patologías en la edificación patrimonial que debería contener un sistema de reconocimiento para la descripción, análisis y solución de las patologías.

La elaboración de planos exhaustivos, en función de cuadros descriptivos categorizados en un anexo técnico de la normativa daría como resultado soluciones sistemáticas y seguras en las intervenciones a realizarse en el inmueble.

- Sobre otros aspectos:

Es importante plantear el debate de varios temas que son también relevantes en la norma vigente:

a) La falta de auspicio sobre los aportes que la tecnología podría brindar a las intervenciones en edificaciones históricas; por ejemplo, el problema del tendido de instalaciones y aparatos hidrosanitarios en ambientes no preparados para ello como los estándares contemporáneos lo exigen y que llevan a perforaciones de muros e incorporación de elementos invasivos con materiales incompatibles podría resolverse en gran medida con unidades desmontables, autónomas y además eficientes en términos de consumo de recursos energéticos.

b) No se informa a los usuarios sobre la existencia de estímulos para la realización de obras de conservación en las edificaciones patrimoniales; los incentivos mencionados en la ordenanza (en 7 temas importantes) no se conocen por los involucrados, incluso los funcionarios municipales no están al tanto sobre la vigencia, los procedimientos operativos o las dependencias competentes (si las hubiere) para enrumbar los beneficios. Además no existe ninguna garantía de que los procesos administrativos fluyan; por ejemplo, si un propietario/inversionista enterado de las ayudas quiere ponerlas en práctica podría verse sometido a una interminable averiguación en decenas de departamentos y empleados que finalmente se vean subordinados a un sistema informático limitado en ese aspecto.

c) Algunas de las sanciones por el cometimiento de infracciones son cuestionables:

⁵ En el VII Congreso Latinoamericano de Patologías de la Construcción y el X Congreso de Control de Calidad en el año 2005 se presentaron datos estadísticos de cuáles eran las razones principales para que las edificaciones lleguen al colapso; para Latinoamérica se determinó que por errores del proyecto y errores por dirección técnica es del 40% cada una, luego está un 15% por errores en los trabajos y el 5% por falla en los materiales.

⁶ En síntesis, los procesos de solución patológica consideran:

PATOLOGÍA	ACTUACIÓN	ACCIONES
Fisuras/grietas	Emergente	Preventivas
Humedades	Inmediata	Preventivas/Paliativas
Otras	Necesaria	Paliativas

Los procesos de deterioro por falta de mantenimiento generalmente son lentos y además notorios y por tanto, la inacción al respecto es una falta compartida por los propietarios y por los funcionarios municipales encargados del control como lo establece la propia ordenanza; también pueden existir escenarios en los que los usuarios realmente carezcan de recursos financieros para obras de intervención pero la ciudad no puede permitirse perder bienes inventariados, en ese caso, un marco jurídico/regulatorio específico es necesario tanto para la protección/financiación del bien inmueble como para el apoyo de los habitantes en situación de precariedad.

- d) La desatención absoluta a la gestión de riesgos de la ordenanza es francamente preocupante. Es urgente delegar recursos que superen la visión de actuaciones emergentes en el territorio para articular las acciones en un marco de políticas de prevención con organismos regionales y nacionales de gestión; desde lo local, sería pertinente auspiciar intervenciones preventivas de conservación de las edificaciones con metas particulares y en horizontes cercanos de tiempo.