



## **ORDENANZA METROPOLITANA No....**

### **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha estado a cargo del cuidado del patrimonio cultural inmueble desde hace décadas. De forma especial, desde la Declaratoria de Quito, expedida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural el 6 de diciembre de 1984, en la que delegó a la Comisión del Centro Histórico de Quito las atribuciones del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural, vigente en su momento. Desde ese entonces, el Concejo Metropolitano ha expedido varias ordenanzas que regulaban el sistema de áreas patrimoniales, el derecho a edificar en los predios inventariados, las reglas de intervención arquitectónica, los incentivos y el régimen de infracciones y sanciones.

Las áreas históricas y bienes inmuebles patrimoniales de Quito han sido abordadas a nivel nacional. El Congreso Nacional aprobó el 12 de diciembre de 1995, la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito (Ley No. 107), en la que, establecía incentivos para intervenir arquitectónicamente en inmuebles patrimoniales, en deducciones al impuesto a la renta, al impuesto predial y de alcabalas. Esta ley se encuentra en vigencia, pero requiere regular su aplicación.

El último cuerpo normativo aprobado, que fue recogido en el Código Municipal vigente en 2019, fue la Ordenanza Metropolitana Nro. 260, sancionada el 10 de junio de 2008. Sin embargo, es menester señalar que la Ordenanza Metropolitana Nro. 260 fue aprobada antes de la Constitución de la República - CRE (2008), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD (2010), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP (2010).

Dicho cuerpo otorgaba un marco jurídico metropolitano para la planificación y gestión de las áreas patrimoniales; la estructura institucional municipal en la que dependía en gran medida de un FONSAI que recibía una preasignación presupuestaria para poder sostener los programas de incentivos, como el Pon a Punto Tu Casa; todo el sistema de inventario que dependía exclusivamente del contingente municipal; y la reglamentación para edificar basada en los permisos de construcción vigentes en su época. La realidad jurídica del sistema de áreas y bienes patrimoniales ha sido ampliamente modificada desde la expedición de la Ordenanza Metropolitana Nro. 260 en 2008. Por esta razón, la Ordenanza Metropolitana Nro. 094, sancionada el 01 de julio de 2011, reformó la Ordenanza Metropolitana Nro. 260, para armonizar la norma municipal conforme a la CRE, al COOTAD, y al COPFP. La reforma se concentró en gran medida al cambio institucional municipal que se dio con la supresión del FONSAI y las preasignaciones presupuestarias, la creación de las Secretarías, y todo el sistema de incentivos para los propietarios de inmuebles patrimoniales, que se acogía al régimen de asignaciones no reembolsables determinada en el artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Decreto Ejecutivo Nro. 544, y la Resolución de Concejo Nro. 028 de 2011.

Sin embargo, con posterioridad a la expedición de la Ordenanza Metropolitana Nro. 094 se aprobó la Ordenanza Metropolitana Nro. 156 el 16 de diciembre de 2011, que

contenía el régimen de las licencias metropolitanas urbanísticas, y la Ordenanza Metropolitana Nro. 172 el 22 de diciembre de 2011, que contenía el Régimen Administrativo del Suelo. Estas dos ordenanzas modificaron ampliamente el régimen general para licenciamiento de construcciones, que era parte integral de la Ordenanza Metropolitana Nro. 260. En los cuerpos normativos antes citados, cuando se refería a las áreas y bienes patrimoniales, se direccionaba a la Ordenanza Metropolitana Nro. 260, que tenía un régimen administrativo anterior al vigente, pudiendo ocasionar antinomias jurídicas.

Más adelante, se derogó la Ley de Patrimonio Cultural por la Ley Orgánica de Cultura - LOC (2016), y las resoluciones del Consejo Nacional de Competencias Nro. 0004-CNC-2015, y reformada por la Resolución Nro. 006-CNC-2017, que contenía las asignaciones de competencias a los gobiernos autónomos descentralizados referente al patrimonio cultural inmueble. Este cuerpo normativo cambió sustancialmente el régimen administrativo del patrimonio cultural. En especial las competencias de entidades estatales, el proceso para la declaratoria e inventario de bienes pertenecientes al patrimonio cultural, y el régimen de protección del patrimonio. De conformidad a estos cambios, la misma LOC mandó en su disposición transitoria décima primera a que en el plazo de un año desde la promulgación de la Ley, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, en el ámbito de sus competencias, implementen las ordenanzas, normativa e instrumentos correspondientes para el cumplimiento de la LOC. Esto obligaba a modificar la Ordenanza Metropolitana Nro. 260, pero hasta la fecha no se presentó una iniciativa legislativa.

La presente ordenanza tiene por objeto reformar integralmente el Libro IV.4. del Código Municipal, que recogía la Ordenanza Metropolitana Nro. 260, con su respectiva reforma. Es importante actualizar el marco normativo municipal con la normativa nacional vigente que regula el régimen administrativo patrimonial. Adicionalmente, se articula con las competencias y atribuciones de los órganos y entidades, con los instrumentos de planeamiento, el sistema de licencias metropolitanas urbanísticas, los incentivos tributarios, y el régimen de sanciones de conformidad al Código Orgánico Administrativo.

## CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, número 7, determina que es deber primordial del Estado, entre otros, “(...) *proteger el patrimonio natural y cultural del país (...)*”;

Que, la Constitución de la República, en el artículo 83, número 13, señala los deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y ecuatorianos, que entre otros indica: “*conservar el patrimonio cultural y natural del Estado y cuidar y mantener los bienes públicos*”;

Que, la Constitución de la República en el artículo 240 señala: “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.*”;

Que, la Constitución de la República, en el artículo 264, número 8 en concordancia con

el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, letra h), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva de “(...) *preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines*”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 letra a), determina que es atribución del Concejo Municipal: “*El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones*”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87 letra a) determina las atribuciones del concejo metropolitano entre otras le corresponde: “*Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 125, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados son titulares de las nuevas competencias exclusivas constitucionales, las cuales se asumirán e implementarán de manera progresiva conforme lo determine el Consejo Nacional de Competencias;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 144 establece: “*Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines...*”;

Que el artículo 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que son implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad, entre otras, las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingreso medios y bajos; y, la protección del patrimonio cultural y natural;

Que el número 2 del artículo 9 *Ibíd*em, establece que el ordenamiento territorial tiene por objeto: “[...] 2. *La protección del patrimonio natural y cultural del cantón [...]*”;

Que el número 3 del artículo 18 de la mencionada Ley dispone que, el suelo urbano de protección “[...] *es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos*”;

Que el número 4 del artículo 19 de la mencionada Ley dispone que, el suelo rural de protección "[...] es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.”;

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el número 1 del artículo 8, establece lo que corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal”;*

Que, la Ley Orgánica de Cultura publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro.913 de 30 de diciembre de 2016, en el artículo 24 señala: *“Integran el Sistema Nacional de Cultura todas las instituciones del ámbito cultural que reciban fondos públicos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, la Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión, y los colectivos, asociaciones, organizaciones no gubernamentales, entidades, actores y gestores de la cultura que siendo independientes, se vinculen voluntariamente al sistema. cuyo objeto es definir las competencias, atribuciones y obligaciones del Estado, los fundamentos de la política pública orientada a garantizar el ejercicio de los derechos culturales y la interculturalidad; así como ordenar la institucionalidad encargada del ámbito de la cultura y el patrimonio a través de la integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Cultura”;*

Que, la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 50 manifiesta: *“Los bienes que conforman el patrimonio cultural del Ecuador son tangibles e intangibles y cumplen una función social derivada de su importancia histórica, artística, científica o simbólica, así como por ser el soporte de la memoria social para la construcción y fortalecimiento de la identidad nacional y la interculturalidad”;*

Que, la norma precedente en el artículo 51 señala: *“Del patrimonio tangible o material. Son los elementos materiales, muebles e inmuebles, que han producido las diversas culturas del país y que tienen una significación histórica, artística, científica o simbólica para la identidad de una colectividad y del país. El patrimonio cultural tangible puede ser arqueológico, artístico, tecnológico, arquitectónico, industrial, contemporáneo, funerario, ferroviario, subacuático, documental, bibliográfico, filmico, fotográfico, paisajes culturales urbanos, rurales, fluviales y marítimos, jardines, rutas, caminos e itinerarios y, en general, todos aquellos elementos cuya relevancia se inscriba en la definición indicada.”;*

Que, la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 66 dispone: *“Todos los titulares de cualquier derecho real, administradores, tenedores, poseedores y en general cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo o responsabilidad, bienes pertenecientes al patrimonio cultural nacional, tienen la obligación de protegerlos, conservarlos, restaurarlos y ponerlos en valor social”;*

Que, la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 67, párrafo final señala: *“Los Gobiernos*

*Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y el Gobierno Nacional impulsarán la participación de los sectores sociales y ciudadanos para definir las intervenciones patrimoniales, así como promover la intervención del sector privado, mediante incentivos, planes, programas y proyectos”;*

Que, la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 92, señala: *“Al Estado, a través del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, le corresponde la rectoría y el establecimiento de la política pública sobre el patrimonio cultural, así como la supervisión, control y regulación. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial tienen la competencia de gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión. En el marco de dicha competencia tienen atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas que se emitieran en fundamento a la política pública cultural, la presente Ley y su Reglamento”;*

Que, la Ley Orgánica de Cultura en el artículo 98, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial que tienen la competencia exclusiva sobre la gestión de mantenimiento, preservación y difusión del patrimonio cultural, se encargarán de planificar, presupuestar, financiar y otorgar de manera regular los recursos necesarios, así como realizar planes, programas y proyectos locales para el efecto”;*

Que, mediante Acuerdo Ministerial DM-2020-064, el Ministerio de Cultura y Patrimonio expidió la Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales. En su artículo 4 indica: *“El inventario es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así como el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien. El inventario debe ser programado y debidamente actualizado, ya que constituye la base para la elaboración de políticas integrales de gestión, conservación y protección del patrimonio cultural.”*

Que, el artículo 5 de la norma ibídem indica que *“El Registro de Bienes de Interés Patrimonial es una identificación de carácter preliminar sobre los bienes inmuebles que no se encuentran reconocidos legalmente como patrimonio cultural nacional, pero que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos susceptibles de protección”.*

Que, el mencionado artículo señala que el Plan Integral *“Es el instrumento que establece estrategias y acciones necesarias para la conservación, protección y salvaguarda del patrimonio cultural. Este deberá ser presentado y actualizado permanentemente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, para conocimiento del ente rector de la cultura.”*

Que, el artículo 9 Ibídem establece que los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional, que no requieren de declaratoria son *“(…) todos aquellos bienes detallados en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura, en el cual se incluyen las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como: templos, conventos, capillas, casas, grupos de construcciones urbanos y rurales como centros históricos, obrajes, fábricas, casas de hacienda, molinos, jardines, caminos, parques, puentes, líneas férreas de la época colonial y republicana construidos hasta el año 1940, que contengan un valor cultural e histórico que sea menester proteger. Se considera como valor cultural e histórico, que sea menester proteger, a uno o más de los siguientes parámetros técnicos*



*que determinan el valor patrimonial del bien: a) Antigüedad; b) Estético-Formal; c) Tipológico-funcional; d) Técnico-constructivo; e) Entorno Urbano- Natural; f) Histórico-testimonial-simbólico; g) Autenticidad-integridad.*

*Únicamente para los bienes inmuebles patrimoniales reconocidos en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura, no se requiere de otra formalidad para su reconocimiento, por lo que corresponde su inventario siguiendo el procedimiento establecido en el presente instrumento”;*

El artículo 11 del mencionado cuerpo legal establece como Inventarios preexistentes del Patrimonio Cultural Nacional “(...) a todos aquellos declarados antes de la Ley Orgánica de Cultura, que cuenten con el respectivo acto administrativo, legalmente emitido, por los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Para efectos de la presente normativa, los Gobiernos Autónomos Descentralizados que deseen ratificar en el Patrimonio Cultural Nacional a un inventario preexistente, deberán ingresar una solicitud a la máxima autoridad del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural para la incorporación de esos inventarios acompañada (...)”

Que, el 8 de septiembre de 1978, la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) declararon a Quito como Patrimonio de la Humanidad;

Que, mediante Declaratoria de fecha 06 de diciembre de 1984, se declara al CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE QUITO “BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO”; además, se delega a la Comisión del Centro Histórico, las atribuciones de conocer y resolver sobre todas las intervenciones arquitectónicas y urbanísticas que el Estado, la misma municipalidad, instituciones públicas o privadas y ciudadanos en general intenten realizar en el área protegida.

Que, el Consejo Nacional de Competencias mediante resolución No. 0004-CNC-2015 y publicada en Registro Oficial No. 514 el 03 de junio del 2015, transfiere la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural, y construir los espacios públicos para estos fines, a favor de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales;

Que, el Consejo Nacional de Competencias mediante resolución No. 006-CNC-2017 y publicada en Registro Oficial No. 91 de 2 de octubre del 2017, reforma la resolución N° 004-CNC-2015, publicada en el Registro Oficial 514 de 03 de junio de 2015, mediante la cual transfirió la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural y construir los espacios públicos para estos fines, a favor del gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales; y,

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

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 264 de la Constitución de la República y artículos 7, 57 letra a), 87 letra a) y 322 del Código Orgánico de



Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8, número 1 de la Ley Orgánica de Régimen de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDESE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS Y ÁREAS PATRIMONIALES.**

**Artículo. Único.-** Sustitúyase el Libro IV.4. del Código Municipal del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

**Capítulo I**

**Del objeto, ámbito y competencias para la gestión, mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas**

**Art. (1).- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto regular la planificación, gestión, control, preservación, mantenimiento y difusión de los bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas que forman parte del patrimonio cultural en el Distrito Metropolitano de Quito o que se encuentran bajo una delimitación establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; y en estricto cumplimiento de la norma nacional vigente.

La definición de patrimonio cultural está establecida en la normativa nacional vigente. Los bienes inmuebles que son parte de la presente ordenanza, se encuentran clasificados dentro del patrimonio tangible o material, que considera entre otros, a los: arqueológicos, artísticos, arquitectónicos, industriales, contemporáneos y funerarios; cabe señalar que esta ordenanza no abarca el patrimonio intangible o inmaterial.

Bajo este contexto la presente ordenanza rige las actuaciones o intervenciones sobre bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas, así como el sistema de incentivos para la conservación y el régimen sancionatorio sobre la materia.

**Art. (2).- Ámbito de aplicación.-** Todas las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, serán de obligatoria aplicación para las entidades, instituciones y organizaciones, sean públicas o privadas, así como las personas naturales y jurídicas, que tengan bajo su gestión, custodia, propiedad, tutela u otra forma de posesión, bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas patrimoniales que se encuentren debidamente identificados, registrados y/o valorados como tales, por las instancias competentes, conforme lo manda la normativa nacional y metropolitana vigentes.

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

Estos bienes deberán mantenerse, preservarse y difundirse en observancia de sus manifestaciones culturales, entendidos como parte integrante del patrimonio cultural tanto del Distrito Metropolitano de Quito, establecidos en los distintos instrumentos

normativos, como del patrimonio cultural del Estado que cuenten con las declaratorias respectivas, en cumplimiento de la normativa nacional vigente. Para una mejor comprensión, estos bienes se han clasificado de la siguiente manera:

- a) **Bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas patrimoniales:** Son las edificaciones de arquitectura civil, religiosa, militar, doméstica, industrial, funeraria o de otra índole, que poseen características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de valor patrimonial en su individualización, considerando dentro de estos bienes a los que cuentan con la declaratoria patrimonial mediante un acto administrativo, los que no requieren de acto administrativo de acuerdo a lo que establece la norma nacional vigente y los que se encuentran bajo el Régimen Transitorio de Protección; además, se considerará también a los inmuebles que si bien, no cuentan con valor patrimonial, se encuentran en los entornos de la plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales, en centros urbanos y en los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación o protección urbanística, 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.
- b) **Conjuntos históricos o patrimoniales:** son dos o más bienes inmuebles con valor patrimonial, agrupados o concentrados en áreas específicas: calles, cuadras, manzanas y que se destacan dentro del entorno urbano por poseer características formales, volumétricas y compositivas similares conformando un conjunto urbano-arquitectónico armónico y paisajístico, y que serán debidamente registrados con la respectiva ficha de conjunto establecida en la norma nacional vigente.
- c) **Áreas históricas o patrimoniales:** Son los conjuntos arquitectónicos y urbanos que cuentan con declaratorias de patrimonio. Al primer caso corresponde el Centro Histórico de Quito (CHQ) como patrimonio mundial y del estado, y el segundo, los determinados como Núcleos Urbanos mediante declaratoria de patrimonio cultural del estado; se encuentran también dentro de esta clasificación los inmuebles, que si bien no cuentan con valor patrimonial, se encuentran en los entornos de la plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales, en centros urbanos y en los polígonos de intervención territorial con tratamiento de conservación o protección urbanística, además en los usos de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- d) **Espacios públicos patrimoniales:** Su definición se establece en la normativa metropolitana específica y se considera en esta clasificación a todos los que se encuentran dentro de las áreas históricas o patrimoniales, así como también, los elementos de articulación territorial o de infraestructura local como puentes, túneles, vías, senderos o los que correspondan a esta clasificación, que cuenten con la respectiva declaratoria de patrimonio del estado por poseer un significado histórico cultural y constructivo.

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

**Art. (3).- De las competencias.-** Para la regulación, planificación, gestión, control,



preservación, mantenimiento y difusión de los bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas o patrimoniales, pertenecientes al patrimonio cultural metropolitano, en el ámbito de la presente ordenanza, se establecen las siguientes competencias:

**a) Del Concejo Metropolitano de Quito:**

1. Aprobar las ordenanzas que, sobre esta materia, se propongan por los órganos competentes de la municipalidad, para lo cual deberá contar previamente con los informes favorables de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y demás Comisiones que correspondan en razón de la materia.
2. Aprobar los planes urbanísticos complementarios, que planifiquen y regulen los conjuntos y áreas patrimoniales, prescritos en esta ordenanza, previo informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y demás Comisiones en razón de la materia, quienes se pronunciarán con base a los informes que consideren necesarios de las instancias municipales competentes.

**b) Del Alcalde Metropolitano o su delegado:**

1. Con base a los informes emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, podrá generar las resoluciones respectivas para la inclusión y/o modificación de los anexos técnicos que formen parte de la presente ordenanza.
2. Expedir mediante resolución administrativa los planes integrales de gestión del patrimonio cultural metropolitano, elaborados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias requeridos de acuerdo a las declaratorias de patrimonio nacional con base en la norma nacional vigente.

**c) De la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano:**

1. Crear subcomisiones técnicas para la evaluación de proyectos que deban ser aprobados por la Comisión.
2. Expedir el informe para todo proyecto de ordenanza que regule la preservación, mantenimiento y difusión de los bienes del patrimonio cultural regulados por la presente ordenanza.
3. Expedir el informe para la aprobación de todo plan urbanístico complementario en las áreas históricas declaradas como tales en el Distrito Metropolitano de Quito;
4. Expedir la resolución de aprobación o no, de todo proyecto de intervención constructiva mayor, arquitectónica y/o urbanística en inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas patrimoniales, que se encuentren dentro del inventario de patrimonio cultural del Estado.

**d) De la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio:**

1. Revisar los proyectos arquitectónicos y urbanos que se desarrollen en bienes inmuebles, conjuntos, áreas patrimoniales y espacio público patrimonial que previamente cuenten con el informe técnico favorable de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, para la emisión del informe respectivo con el fin de continuar con la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
2. Brindar apoyo técnico a la entidad encargada 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, conjuntos, áreas patrimoniales o espacios públicos patrimoniales que se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional.

**e) De la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:**

1. Diseñar las políticas públicas y regulaciones técnicas para las intervenciones arquitectónicas y/o urbanas y de ingenierías, para los bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas o patrimoniales dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Revisar y validar la ficha de inventario y emitir el informe pertinente para la identificación y registro en el sistema establecido por la normativa nacional de los bienes inmuebles que requieren actualización o que contarán con la respectiva declaratoria de patrimonio cultural del Estado, para lo cual evaluarán los insumos técnicos previstos en la normativa legal vigente remitidos por el IMP o por quien haga sus veces.
3. Revisar, coordinar y remitir los expedientes para procesos de Régimen Transitorio de Protección o Declaratoria de patrimonio cultural del Estado, según lo establecido en la normativa nacional.
4. Emitir el certificado de conformidad de cumplimiento de norma administrativa y Reglas Técnicas para la aprobación de intervenciones constructivas mayores o proyectos urbanos que se desarrollen en bienes inmuebles, conjuntos, áreas y espacios públicos patrimoniales y que requieran de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, conforme las competencias establecidas en el presente cuerpo normativo. Con la aprobación de la citada Comisión, procede a la emisión de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.
5. Emitir la Licencia Metropolitana Urbanística para las intervenciones constructivas mayores, en inmuebles y/o conjuntos, ubicados dentro de áreas patrimoniales, y que estos, no formen parte del patrimonio cultural del Estado; además, los inmuebles de interés patrimonial que se encuentran dentro del régimen transitorio de protección, y los que requieran un registro de estado actual.
6. Emitir de la Licencia Metropolitana Urbanística para las intervenciones constructivas mayores, arquitectónicas y/o urbanísticas, en inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas patrimoniales, que se encuentren dentro del inventario de patrimonio cultural del Estado, dentro de la circunscripción del DMQ.
7. Elaborar los planes parciales integrales complementarios en las áreas históricas dentro de la circunscripción territorial del DMQ para conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, para la aprobación del Concejo Metropolitano.
8. Elaborar las reglas técnicas y normativa secundaria complementaria a la presente ordenanza.
9. Emitir informe técnico para las Intervenciones constructivas menores especializadas previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística por parte de las Administraciones Zonales, conforme a su circunscripción territorial.
10. Emitir criterio técnico, en los casos no previstos en la presente ordenanza, con base en las normas internacionales aplicables al objeto de la consulta, o a su vez solicitar el criterio técnico y/o legal aplicables, a quien presida el Sistema Nacional de Cultura o delegado de la entidad encargada de la cultura nacional.

**f) Del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias:**

1. Registrar, conservar, proteger, difundir, y en general, intervenir y gestionar los bienes del patrimonio cultural dentro del Distrito Metropolitano de Quito, que regula la presente ordenanza.
2. Elaborar para conocimiento y aprobación del Alcalde Metropolitano, planes

integrales de gestión del patrimonio cultural metropolitano desde una perspectiva económica y socialmente sostenible.

3. Identificar y registrar en el sistema establecido por la normativa nacional de los bienes inmuebles que requieren actualización o que contarán con la respectiva declaratoria de patrimonio cultural del Estado en coordinación y revisión de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias.
4. Elaborar los expedientes para procesos de Régimen Transitorio de Protección o Declaratoria de patrimonio cultural del Estado, según lo establecido en la normativa nacional, en coordinación y revisión de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias para la inclusión de nuevos bienes dentro de inventario patrimonial.
5. Coordinar con los demás entes ejecutores de obra pública en las áreas históricas o patrimoniales dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, para mantener, proteger y conservar los bienes regulados por esta ordenanza.
6. Asesorar y coordinar con los entes competentes la intervención en inmuebles patrimoniales para proyectos que fomenten la residencialidad.
7. Notificar las resoluciones del régimen transitorio de protección, o declaratorias de patrimonio cultural del Estado, a los administrados o custodios de los bienes inmuebles patrimoniales.
8. Notificar las resoluciones de declaratorias de patrimonio cultural del Estado al Registro de la Propiedad, para su inscripción.

**g) Del Registro de la Propiedad:**

1. Inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes declarados Patrimonio Nacional, que son enviados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

**h) De las Administraciones Zonales:**

1. Emitir las Licencias Metropolitanas Urbanísticas Intervenciones constructivas menores especializadas contando con el informe de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias.
2. Emitir las Licencias Metropolitanas Urbanísticas Intervenciones constructivas menores no especializadas.
3. Verificar y aplicar las competencias de las zonales a nivel de distrito de acuerdo con la circunscripción o limitación de los bienes inmuebles patrimoniales, para lo cual emitirán los permisos correspondientes con la imagen urbana y el uso de espacio público.

**i) De la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias,** le corresponderá el control de los bienes inmuebles, espacios públicos, conjuntos y áreas patrimoniales, así como la aplicación del Régimen Sancionatorio establecido en la presente ordenanza, dentro de la circunscripción de los bienes patrimoniales y de interés patrimonial.

## **Capítulo II** **De la Planificación y Gestión del Patrimonio Cultural**

### **Sección I** **De los instrumentos de planificación de las áreas patrimoniales**

**Art. (4).- De los instrumentos de planificación de las áreas históricas o patrimoniales.-** Los bienes inmuebles, conjuntos, espacio público y áreas patrimoniales deberán contar con los planes complementarios que establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo; pueden ser:

- a) **Del Plan Maestro Sectorial.-** Es el instrumento de planificación de la administración metropolitana complementario al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT). Su objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial. Se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito; en caso de que requiera la modificación del aprovechamiento urbanístico se lo realizará mediante el respectivo Plan Parcial. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.
- b) **Del Plan Especial.-** Es un instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación de los bienes inmuebles, conjuntos, espacio público y áreas patrimoniales; una vez delimitada el área de aplicación, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan especial y su modelo de gestión.

El plan especial para áreas patrimoniales deberá contener al menos lo siguiente:

- Una estrategia de conformidad con los parámetros establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en la cual se plasme la visión, políticas, objetivos, metas e indicadores que permitan gestionar, conservar y proteger el patrimonio cultural metropolitano;
- Un plan de gestión interinstitucional y de inversión que permita cumplir con los objetivos del plan;
- La normativa urbanística y arquitectónica específica a los inmuebles, conjuntos y áreas pertenecientes al patrimonio cultural, y las regulaciones a los sistemas públicos de soporte, conforme la normativa metropolitana vigente;
- Los programas y proyectos asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, la gestión del patrimonio cultural y el desarrollo social y económico que permitan su preservación y sostenibilidad;
- La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y promover una política de habitabilidad;

**Art. (5).- De los planes de gestión.-** Los planes de gestión integral tienen por objeto la consecución de programas y proyectos (intervenciones territoriales) para gestionar,



conservar, proteger y salvaguardar el patrimonio cultural metropolitano de un área específica. Este plan será emitido mediante resolución administrativa por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias y será conocido por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

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

- Una estrategia de conformidad con los parámetros establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en la cual se plasme visión, políticas, objetivos, metas e indicadores que permitan gestionar, conservar, proteger y salvaguardar el patrimonio cultural metropolitano.
- Un plan de gestión interinstitucional, que permita cumplir con los objetivos del plan de gestión integral.
- Los programas y proyectos asociados a la gestión de los inmuebles del patrimonio nacional cultural y el desarrollo social y económico que permitan su preservación y sostenibilidad.

## Sección II

### Del Inventario y catalogación de los bienes inmuebles patrimoniales

**Art. (6).- Del registro del Inventario de bienes inmuebles.-** El inventario de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural, se lo gestionará conforme la normativa nacional vigente y la presente ordenanza. Todos los bienes que cuenten con la debida declaratoria de patrimonio cultural del Estado, deberán ser catalogados en una ficha de inventario definida por la entidad nacional competente, y serán registrados conforme lo establece la normativa nacional vigente.

**Art. (7).- Definición de bienes inmuebles inventariados y de interés patrimonial.-** Los bienes inmuebles inventariados son aquellos que forman parte del Patrimonio Cultural del Estado. Los bienes de Interés Patrimonial son aquellos que tienen valor patrimonial y para su incorporación al Patrimonio Cultural del Estado, requieren cumplir con el proceso de declaratoria establecido en la Normativa Nacional vigente.

**Art. (8).- Del proceso de inventario.-** El proceso de inventario que se regula en la presente ordenanza, se lo realizará siguiendo los procesos administrativos municipales, de acuerdo a las competencias establecidas en la presente ordenanza, sin perjuicio de lo que establece la norma nacional vigente, así como la normativa técnica expedida por la entidad encargada nacional de la cultura y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, de acuerdo a lo siguiente:

1. Levantamiento de la información técnica in situ, el cual se llevará a cabo por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias.
2. Elaboración del expediente técnico por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, así como la elaboración de la



- ficha de inventario a través del registro de la información levantada in situ, en el sistema informático determinado para este fin, en la normativa nacional vigente.
3. Revisión técnica del expediente técnico por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, así como la revisión de la ficha de inventario en el sistema informático nacional.
  4. Una vez validados por la entidad nacional competente, la ficha de inventario, y/o los expedientes técnicos, el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, procederá con las notificaciones respectivas al administrado, y el Registrador de la Propiedad deberá inscribir en sus registros, la condición patrimonial del bien inmueble.

**Art. (9).- De inventario según su localización.-** Se clasifica en:

- a) **Continuo.-** Es el registro de todos y cada uno de los inmuebles que se encuentren dentro de los límites de las Áreas de Patrimonio Cultural; a este caso corresponde el Centro Histórico del Distrito Metropolitano de Quito con el núcleo central y su área contigua de acuerdo a lo que establece la delimitación de la Declaratoria de "Patrimonio Cultural del Estado"; las catalogaciones de los inmuebles patrimoniales son todas las establecidas en la presente ordenanza y que se determinan en las fichas de inventario de cada uno de los inmuebles.
- b) **Selectivo.-** Es el registro de bienes inmuebles, que se ubican fuera del área del Centro Histórico del Distrito Metropolitano de Quito, el núcleo central y su área contigua, de acuerdo a lo que establece la delimitación de la Declaratoria de "Patrimonio Cultural del Estado"- Estos inmuebles son seleccionados de acuerdo a los criterios de valoración establecidos en la normativa nacional vigente, tomando en cuenta las características arquitectónicas, técnico constructivas y simbólicas, de ser el caso, que los potencian como elementos singulares que ameritan ser protegidos; las catalogaciones específicas son establecidas en la normativa, en este caso a diferencia del inventario de tipo continuo, no podrán ser incorporadas al patrimonio cultural del Estado, inmuebles que, una vez realizada la valoración correspondiente, se determine una catalogación "sin protección".
- c) **Espacio público.-** Es el registro de plazas, plazoletas y espacio público en general con valor patrimonial ubicados dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito; para lo cual debe realizar el levantamiento y registro de estos bienes, mediante las fichas de inventario respectivas, que la entidad encargada del sistema nacional de cultura posee en su sistema informático.

**Art. (10)- De los Tipos de arquitectura en el inventario.-** Los tipos de arquitectura dentro del inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural del estado son determinados de acuerdo a su uso, características arquitectónicas, técnico constructivas, estético formal, tipológico funcional y/o galardones obtenidos, características que a través del tiempo han adquirido un valor histórico, cultural y simbólico para la ciudad; estos tipos de arquitecturas pueden ser:

- a) Arquitectura Monumental.
- b) Arquitectura Civil.
- c) Arquitectura Religiosa.

- d) Arquitectura Militar.
- e) Arquitectura Industrial.
- f) Arquitectura Funeraria.
- g) Haciendas.
- h) Arquitectura Moderna.
- i) Premio al Ornato.
- j) Otras que se identifiquen como necesarias de ser protegidas

**Art. (11).- De la ficha de inventario.-** Es la herramienta técnica que analiza el valor formal, urbanístico e histórico en referencia a un inmueble patrimonial, resume sus características tipo morfológica y constructiva, señala elementos a proteger, e indica el grado de protección que le corresponde al inmueble para su intervención constructiva, la ficha técnica es emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

**Art. (12).- De la ficha de conjuntos urbanos.-** Es la herramienta técnica que analiza el valor patrimonial de dos o más bienes inmuebles agrupados o concentrados en áreas específicas: calles, cuadras, manzanas y que se destacan dentro del entorno urbano o rural que por poseer características formales, volumétricas y compositivas similares conforman un conjunto urbano-arquitectónico y paisajístico armónico.

**Art. (13).- De los grados de protección.-** Es el resultado de la valoración patrimonial de un inmueble, a través de la aplicación del baremo emitido por la entidad encargada del Sistema Nacional de Cultural y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, y que se refleja en la ficha de inventario.

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

La valoración patrimonial de un inmueble define cuatro grados de protección siendo los siguientes:

- a) **Protección Absoluta.-** Corresponde a bienes inmuebles que deben ser conservados y preservados íntegramente, protegiendo la totalidad de la edificación con todas sus características originales arquitectónicas, constructivas y decorativas, valorando los aportes realizados en el transcurso del tiempo.
- b) **Protección Parcial.-** Corresponde a bienes inmuebles que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, incluyendo el cambio de uso, si las compatibilidades así lo permiten, contemplando elementos de conservación obligatoria y elementos que puedan ser modificados con la justificación técnica correspondiente.
- c) **Protección Condicionada.-** Corresponde a bienes inmuebles con afectaciones irrecuperables que han ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales, manteniendo únicamente características de composición formal y por ello son susceptibles de ser modificados respetando los elementos originales a nivel de fachada (escala, altura, disposición de vanos y llenos, texturas, colores, proporciones) o en espacios interiores (tipología característica, accesos, portales,

soportales, galerías, escaleras, patios, entre otros), y poniendo en valor su aporte al conjunto e imagen urbana. En esta clasificación corresponden también los bienes.

- d) **Protección de conjunto (negativa/sin protección).**- Corresponde a aquellos bienes inmuebles que según su localización se encuentran dentro del inventario continuo (mientras se realiza la actualización respectiva) y los inmuebles que se encuentran dentro de las delimitaciones de áreas históricas o patrimoniales que no tengan valor patrimonial individual, son susceptibles de intervenciones de carácter sustitutivo si así lo requiere, o de modificaciones generales o particulares respetando e integrándose a las características del entorno.

**Art. (14).- Desvinculación y pérdida de la calidad de bien inmueble del patrimonio cultural metropolitano y nacional.**- De oficio o a petición de parte, la entidad encargada del Sistema Nacional de Cultura, podrá declarar la desvinculación y pérdida de calidad de bienes inmuebles del patrimonio cultural del Estado, de acuerdo a lo que establece la normativa nacional vigente, para lo cual se realizará el siguiente proceso administrativo:

1. El Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, a petición del interesado, o por un análisis técnico de la propia institución, emitirá el informe técnico, con la respectiva valoración del inmueble, la cual determina que el mismo, no conserva valor patrimonial.
2. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, realizará la revisión respectiva, y solicitará ante el ente nacional, la desvinculación del patrimonio cultural del Estado, del inmueble analizado, de acuerdo a lo que establece la norma nacional vigente
3. La entidad encargada del Sistema Nacional de Cultura, emitirá la respectiva resolución de desvinculación del patrimonio cultural del Estado, del inmueble analizado, y la pondrá en conocimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito,
4. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará el Informe de Regulación Metropolitano del inmueble desvinculado, solicitará al Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, la notificación al o los propietario/s de él o los bienes inmuebles desvinculados, de este particular, y finalmente, solicitará al Registrador de la Propiedad, que inscriba la condición de pérdida de valor patrimonial.

**Art. (15).- Valoración.**- Para efectos de establecer la valoración de todos y cada uno de los inmuebles registrados en los inventarios, así como la lectura y manejo de la información de una manera sistémica, se adoptará el baremo de valoración establecido por la entidad encargada del Sistema Nacional de Cultura. Esta valoración, conforme lo señala la normativa nacional vigente, estará sujeta a los siguientes criterios técnicos:

**Criterio Histórico-Simbólico.**- El bien inmueble se encuentra asociado a procesos históricos y/o tradicionales vivías de carácter local, regional o nacional; y/o ligado a valores científicos y/o tecnológicos.

**Criterio Arquitectónico.**- Representa la calidad del diseño del bien inmueble a nivel tipológico y morfológico, los elementos constructivos y decorativos relevantes, la tecnología utilizada en el sistema constructivo y utilización de materiales, el impacto



visual que causa la edificación dentro de su entorno inmediato a nivel urbano o rural; y/o ligado a valores científicos y/o tecnológicos.

**Art. (16).- De la protección de los predios.-** Todo predio declarado como patrimonio cultural del Estado, o bien de Interés Patrimonial dentro del Régimen Transitorio de Protección, contará con la protección que la normativa nacional y municipal establecen, y cualquier intervención constructiva menor o mayor propuesta, deberá regirse a los lineamientos y procedimientos administrativos contemplados para este fin.

### **Sección III**

#### **Del mantenimiento de edificaciones, la declaratoria de ruina y la demolición de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural del Estado**

**Art (17).- Mantenimiento y protección física.-** Es obligatorio y permanente el adecuado mantenimiento y protección de los inmuebles inventariados, de interés patrimonial o que se encuentre en conjuntos o áreas históricas o patrimoniales, por parte de sus propietarios, custodios o administradores, sean éstos personas naturales o jurídicas o entidades de los sectores público, privado, militar o eclesiástico. Esta responsabilidad se cumplirá tanto a través de la ejecución de obras necesarias mediante los permisos municipales correspondientes, como también mediante las acciones y las gestiones requeridas para prevenir o remediar, por cuenta propia o a través de los organismos o empresas públicas, cualquier deterioro, daño, desastre o riesgo para su edificación o para las edificaciones vecinas, tales como mal estado o exposición peligrosa de instalaciones eléctricas, sanitarias, de gases de cualquier tipo o de materiales combustibles e inflamables, taludes, peñas, desbanques o muros, pisos, tumbados, cubiertas, vegetación mayor, así como cualquier parte de la edificación o de sus áreas complementarias que se encuentren en mal estado o con riesgo de desplomarse, desprenderse, incendiarse, inundarse o causar algún daño a las edificaciones, a la vida humana, animal y vegetal o a cualquier bien de uso público y privado. La responsabilidad civil o penal recaerá en los propietarios, custodios o administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia.

Todos los propietarios, custodios y administradores de los bienes inmuebles catalogados como monumentos arquitectónicos civiles y religiosos ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, tienen la obligación del adecuado mantenimiento de estos bienes en su conjunto, incluyendo todos sus bienes muebles y obras de arte.

De requerir mantenimiento de las fachadas, cerramientos y culatas, incluida la adecuada canalización de las instalaciones eléctricas, electrónicas y sanitarias, así como su reparación y pintura, se deberá realizar cada dos años, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentren dentro del Inventario de bienes inmuebles del Patrimonio Cultural del Estado; para el efecto, el control de su cumplimiento estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias.



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

Por ningún concepto se permite pintar los zócalos ni elementos de piedra. Las propuestas que impliquen cambios a esta disposición, requerirán obligatoriamente contar con el informe y permisos de los entes municipales respectivos.

**Art. (18).- Demolición de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural.-** Cuando la edificación en ruina o que amenaza ruina, forme parte del inventario de bienes pertenecientes al patrimonio cultural, su derrocamiento se podrá realizar únicamente a través de la desvinculación y pérdida de la calidad de bien inmueble del patrimonio cultural conforme el procedimiento definido por el ente rector de Cultura y Patrimonio. Una vez que el propietario cuente con el acto administrativo de desvinculación favorable, solicitará la demolición conforme lo manda la normativa metropolitana vigente.

**Art. (19).- Obligación de restitución.-** Cuando la destrucción total o parcial del inmueble considerado como integrante del patrimonio cultural haya sido provocada de manera intencional, conforme a los informes técnicos emitidos por los órganos competentes del GAD del DMQ, el responsable está obligado, en todos los casos, a la restitución, sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar. El proyecto correspondiente deberá ser aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, previo informe de las instancias técnicas competentes de la Municipalidad.

### **Capítulo III De la Habilitación del suelo**

**Art. (20).- Fraccionamiento del suelo.-** Se habilitará el fraccionamiento del suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y demás instrumentos para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, aplicando la distribución equitativa de cargas y beneficios según la legislación nacional vigente. Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, y lo establecido en planes complementarios. Para autorizar el fraccionamiento de lotes que formen parte del patrimonio cultural, se deberá contar con informe previo favorable de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, el cual respetará los parámetros establecidos en la normativa metropolitana vigente.

Adicionalmente se deberá cumplir con:

- a) El fraccionamiento de lotes no deberá afectar unidades constructivas con continuidad estructural.



- 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 más 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 los expedientes, fichas de inventario y/o intervención.
- 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.

**Art. (21).- 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:

- a) Incremento de área de terreno edificable. En el lote resultante se podrá iniciar un proceso constructivo siempre y cuando este cumpla con la normativa metropolitana vigente.
- b) Recuperar la tipología original y volver a unificar una edificación o un conjunto arquitectónico que forman parte del Patrimonio Cultural.
- c) Si la integración es sobre dos o más unidades, las intervenciones mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.
- d) Para la integración predial de dos o más lotes se sujetarán a las normas nacionales y metropolitanas vigentes.
- e) El lote resultante de la integración predial adquirirá la condición de bien patrimonial.

**Art. (22).- Propiedad horizontal.-** Las edificaciones que se implanten dentro de áreas patrimoniales, que no cuenten con Protección Absoluta y/o no consten dentro del inventario Monumental, se sujetarán a las normas y disposiciones determinadas en la normativa vigente y además deberán:

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

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

## Capítulo IV De las intervenciones constructivas

### Sección I

#### De las intervenciones constructivas en bienes inmuebles, conjuntos, y áreas históricas del patrimonio cultural del Estado, dentro de la delimitación del DMQ.

**Art. (23).- De las Intervenciones constructivas en bienes inmuebles, espacio público, conjuntos y áreas históricas o patrimoniales.-** Son actuaciones que se realizan mediante procesos técnicos consecutivos, que facilitan el desarrollo de una propuesta, que tiene como fin último, mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la unidad urbana y/o arquitectónica patrimonial.

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

**Art. (24).- De las formas de intervención constructivas.-** Constituyen la orientación particular que se aplicará en la intervención constructiva, con el fin único de la conservación del patrimonio, la aplicación de una o varias formas de intervención, se justifica en el grado de protección del inmueble y en el análisis y evaluación específica del mismo, determinando los objetivos, alcances, condiciones, requisitos previos, y el estado actual de la edificación. Las posibles formas de intervención son las siguientes:

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

**Art. (25).- De los grados de intervención.-** Los grados de intervención constituyen las acciones puntuales que la operación requiere para cumplir la o las formas de intervención requeridas y son los siguientes:

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

**Art. (26).- Alcance en las intervenciones constructivas individualizadas en áreas continuas.-** Las intervenciones constructivas en inmuebles, conjuntos y/o áreas patrimoniales, deberán garantizar la conservación de las características tipo-morfológicas y constructivas inherentes a cada edificación, y sus relaciones en el contexto urbano o territorial delimitado. Estas intervenciones, además respetarán las características morfológicas del tramo, donde se localice la construcción, siendo necesario que las propuestas, a través de los planos y demás medios correspondientes, garanticen la integración, entre lo existente y lo nuevo, en la lectura del tramo urbano. Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación, éstos deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno, pero marcando su condición de intervención actual, sin mimetizarla con la edificación existente, a efectos de no atentar contra su autenticidad y garantizando de esta manera una lectura clara de temporalidad. Las intervenciones constructivas en manzanas, tramos, conjuntos y sectores homogéneos, deben orientarse a mantener las características de unidad y coherencia de la estructura urbana; homogeneidad referida a las condiciones morfológicas del tejido urbano y a las tipologías arquitectónico-urbanas, respetando su marco ambiental, poblacional y cultural.

**Art. (27).- Alcance en las intervenciones constructivas individualizadas en áreas del inventario selectivo.-** Las intervenciones constructivas que se realicen en inmuebles y conjuntos patrimoniales, que se encuentren emplazados en entornos heterogéneos, deberán considerar como punto de partida recuperar y elevar las características tipo-morfológicas y constructivas de los inmuebles a intervenir, sin que para ello deba considerarse la integración con el entorno que no refleja las características que le otorgan valor patrimonial al o los inmuebles protegidos.

## Sección II

### De las intervenciones constructivas menores en bienes inmuebles, conjuntos y áreas del patrimonio cultural del Estado, dentro de la delimitación del DMQ.

**Art. (28).- Intervenciones constructivas menores.-** Se consideran intervenciones constructivas menores aquellas intervenciones tanto públicas como privadas que no modifican las características arquitectónicas (formales y/o funcionales), esto es cambios de actividades que requieran modificación de elementos arquitectónicos que se desarrollen en inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural del Estado, inmuebles que estén en un área patrimonial o que sean de interés patrimonial; las intervenciones constructivas menores se dividen de la siguiente manera:

a) **Intervenciones constructivas menores no especializadas.-** Son las siguientes:

- Pintura de fachada, los colores se sujetarán a los establecidos para cada sector de acuerdo con los anexos técnicos.
- Construcción de sobre-cubiertas provisionales, apuntalamientos de muros y demás elementos estructurales, y otros trabajos emergentes dirigidos a garantizar la seguridad tanto de los habitantes, como de la edificación y sus colindantes.
- Colocación de placas conmemorativas.
- Colocación de cubiertas retráctiles con estructura independiente a la fachada para cubrir el área de espacio público autorizado para la ocupación temporal con mesas y sillas de los restaurantes; no se cubrirán elementos arquitectónicos importantes y tampoco se podrán colocar en fachadas de predios que cuenten con catalogación absoluta.
- Cambio de actividad sin modificación de elementos arquitectónicos, solo con la implementación de mobiliario.
- Para prospecciones con el fin de realizar estudios previos a una intervención.
- Construcción, complementación y arreglo de cerramientos y accesos; utilizando materiales que no alteren la composición formal de la edificación.

b) **Intervenciones constructivas menores especializadas.-** Son las siguientes:

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

formal ni estructuralmente las características tipológicas de la edificación, para lo cual deberá presentar planos y detalles constructivos que se sujetarán a la revisión técnica respectiva.

- Se podrá autorizar la apertura de accesos vehiculares hacia un área destinada a estacionamiento, siempre y cuando, el ancho libre del zaguán o la conformación de la edificación así lo permitan, sin que para ello se contemple la liberación de muros. Por ningún concepto se desvirtuarán los elementos tipológicos de la edificación, en especial: portadas y enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín de piedra o sillar, arcos, galerías, corredores ni patios. La adaptación de la fachada que implique el ensanchamiento o apertura de una puerta de garaje, deberá realizarse guardando la simetría o el alineamiento necesarios, tanto con los elementos de planta baja como con los de pisos superiores, sobre todo pilastras y vanos; la puerta deberá guardar armonía con todas la ventanería y puertas existentes; no se permiten materiales ajenos que afecten las características propias del inmueble.
- Reforzamiento estructural, para lo cual deberá presentar memoria técnica, planos y detalles constructivos del reforzamiento estructural a realizarse, debidamente justificado y suscrito por el profesional competente.
- Dotación de baños y cocinas para unidades habitacionales.
- Pintura de murales en bienes inmuebles.- En edificaciones, conjuntos y áreas patrimoniales, la realización de obras de expresión de arte escrita o simbólica, estará permitido para el Centro Histórico de Quito en las culatas de edificaciones y para predios dentro del inventario selectivo que no cuenten con catalogación absoluta podrá ser en cualquiera de sus fachadas se contará con el informe técnico favorable emitido por la entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, previo informe favorable de la Secretaría de Cultura o quien asumiere sus competencias; lo correspondiente a pintura mural en escalinatas u otros espacios públicos está en la sección respectiva

**Art. (29).- Del Procedimiento en Intervenciones constructivas menores.-** Las intervenciones constructivas menores deben obtener una LMU 20 a través de un procedimiento administrativo simplificado, siguiendo el siguiente proceso según sea el caso:

- a) **Intervenciones constructivas menores no especializadas.-** Son las que por su naturaleza no requieren informe técnico especializado y por tanto deben tramitarse directamente de la Administración Zonal correspondiente cumpliendo con los requisitos para la obtención de la LMU-20 acorde al siguiente procedimiento:
1. Ingreso de la solicitud por parte del administrado o su representante legal en la Administración Zonal correspondiente.
  2. La Administración Zonal determinará si el trámite corresponde a una o varias de las intervenciones constructivas menores no especializadas que se detallan en la presente norma, verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos y procederá a la emisión de la LMU-20.
  3. En caso de negarse la emisión de la LMU-20, la Administración Zonal procederá a la devolución del trámite al solicitante, con criterio desfavorable.
- b) **Intervenciones constructivas menores especializadas.-** Son las que por su naturaleza requieren del informe técnico, previo a la obtención de la LMU-20 en la Administración Zonal correspondiente acorde al siguiente procedimiento:



1. Ingreso de la solicitud y demás documentación por parte del administrado o su representante legal en la Administración Zonal correspondiente.
2. La Administración Zonal verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma así como la determinación de si el trámite corresponde a una o varias de las intervenciones constructivas menores especializadas y solicitará directamente el informe técnico a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias.
3. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias receptorá la solicitud y el expediente remitido por la Administración Zonal, verificará que estos cumplan con la presente norma, realizará la inspección in situ, si así lo requiere, y remitirá el informe técnico correspondiente a la Administración Zonal.
4. En caso de contar con informe favorable por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias la Administración Zonal procederá con la emisión la LMU-20.
5. En caso de existir un informe desfavorable emitido por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, o quién asumiere sus competencias, la Administración Zonal, emitirá procederá a la devolución del trámite al solicitante, con criterio desfavorable.

**Art. (30).- De los requisitos para la emisión de la LMU (20) de Intervenciones constructivas menores.-** Para la obtención de la LMU-20 se requiere:

- a) Solicitud de ingreso del trámite, suscrita por el propietario, o su representante.
- b) Nombramiento del representante legal registrado. En caso de que el o los propietarios estén representados.
- c) Cuando se trate de predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o Derechos y Acciones, acta debidamente notariada del consentimiento de copropietarios, en el porcentaje establecido en la normativa nacional vigente, según corresponda a cada caso.
- d) Informe Técnico emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias para las intervenciones constructivas menores especializadas, para lo cual las Administraciones Zonales solicitarán los requisitos que se describen en el artículo subsiguiente.

**Art. (31).- De los requisitos que deben ser remitidos por las Administraciones Zonales para el informe técnico de la entidad encarga del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias para las intervenciones constructivas menores especializadas.-** Para la emisión del informe técnico previo a la obtención de la LMU-20 simplificada se debe realizar la petición al ente de territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias en físico o por medio de la página web indicando el número de predio y adjuntando la siguiente información:

- a) Memoria descriptiva de los trabajos a realizarse: Se detallará todos los trabajos de mantenimiento señalando dimensiones, cantidades y materiales.
- b) Memoria fotográfica del predio: Debe incluir imágenes suficientes para poder apreciar el sitio de intervención.
- c) Planos y detalles de las intervenciones constructivas a realizarse, con firma del

propietario y del profesional responsable de ser el caso.

### **Sección III**

#### **De las intervenciones constructivas mayores en bienes inmuebles, conjuntos y áreas del patrimonio cultural del Estado, dentro de la delimitación del DMQ.**

**Art. (32).- 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 o 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 40m<sup>2</sup> o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una LMU-20, en predios que se encuentren dentro del inventario de patrimonio nacional y que previo a la emisión de la LMU-20 por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Para los proyectos que apliquen a obra nueva en áreas libres edificables deberá tener como primera etapa constructiva, la rehabilitación de la edificación o edificaciones patrimoniales, por lo que no podrá ser presentado únicamente como un proyecto de obra nueva.
- 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 obra nueva que supere los 40m<sup>2</sup> o proyectos modificatorios y/o ampliatorios que ya cuenten con una LMU-20, en predios que se encuentren dentro de las delimitaciones de áreas históricas que no formen parte del Patrimonio Cultural del Estado y los de Interés patrimonial, en estos casos será el ente del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, quien emitirá la LMU-20.
- c) **Del Registro de Estado Actual.-** Es el proceso para regularizar una edificación existente que se encuentre dentro del inventario de patrimonio nacional, en conjuntos o áreas patrimoniales (inclusive las que no se encuentren dentro del inventario pero sí dentro de una delimitación de área patrimonial), que sean edificaciones que no estén en obra gris y que cumplan con condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación, constantes en la norma nacional vigente, y que verificado su cumplimiento, obtendrá la LMU-20 emitida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, o quien asumiere sus competencias, realizará la o las inspecciones y análisis necesarios, para determinar que la información presentada coincida con el estado actual del predio.

**Art. (33).- Del Procedimiento en Intervenciones constructivas mayores.-** Las intervenciones constructivas mayores, en bienes inmuebles, conjuntos y áreas del patrimonio Cultural del Estado dentro de la delimitación del DMQ, podrán llevarse a cabo únicamente con la obtención de la LMU-20, previo a esto deberá cumplir con el siguiente

procedimiento:

- a) **De las intervenciones constructivas mayores que requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.**- Para este caso los proyectos seguirán el siguiente procedimiento:
1. Ingreso de la solicitud y demás documentación, detallada en la presente norma y en los anexos por parte del administrado o su representante legal a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias.
  2. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma así como determinará si el trámite corresponde a uno o varios tipos de intervenciones constructivas mayores.
  3. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de norma administrativa y reglas técnicas vigentes aplicables al proyecto, realizará la inspección in situ, si así lo requiere, y emitirá el informe técnico correspondiente.
  4. Si la propuesta de intervenciones constructivas mayores presenta observaciones, estas serán notificadas al administrado para que las subsane, dentro del término establecido en la normativa nacional vigente. En caso de que las mismas no hayan sido subsanadas dentro del término establecido se considerará al trámite como desistido y se procederá al archivo del mismo, acción que será notificada al administrado.
  5. En caso de que la propuesta de intervenciones constructivas mayores cuente con informe favorable de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias, el mismo será remitido a la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio.
  6. Con el informe favorable de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio procederá a emitir la resolución correspondiente.
  7. Si la propuesta de intervenciones constructivas mayores presenta observaciones, señaladas por parte de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, estas serán notificadas a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias, para informar al usuario y solicitar que las subsane, dentro del término establecido en la normativa nacional vigente. En caso de que las mismas no hayan sido subsanadas dentro del término establecido se considerará al trámite como desistido y se procederá al archivo del mismo, acción que será notificada al administrado.
  8. En caso de que la propuesta de intervenciones constructivas mayores cuente con la recomendación de aprobación de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio la misma será remitida a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
  9. La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio emitirá la resolución correspondiente y remitirá a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias.
  10. En caso de contar con resolución de aprobación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio se la remitirá a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias el que procederá con la emisión del certificado de conformidad y la LMU-20, previo a la cancelación de las tasas y demás valores correspondientes.
  11. En caso de contar con resolución de negación por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio se la remitirá a la entidad encargada del territorio, hábitat y

vivienda o quién asumiere sus competencias quien a su vez notificará al administrado.

**b) De las intervenciones constructivas mayores que no requieren de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y del Registros de Estado Actual.-** Para este caso los proyectos seguirán el siguiente procedimiento:

1. Ingreso de la solicitud y demás documentación, detallada en la presente norma y en los anexos por parte del administrado o su representante legal a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias.
2. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma así como determinará si el trámite corresponde a uno o varios tipos de intervenciones constructivas mayores.
3. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias verificará el cumplimiento de norma administrativa y reglas técnicas vigentes aplicables al proyecto, realizará la inspección in situ si así lo requiere y emitirá el informe técnico correspondiente.
4. Si la propuesta de intervenciones constructivas mayores presenta observaciones, estas serán notificadas al administrado, para que las subsane dentro del término establecido en la normativa nacional vigente. En caso de que las mismas no hayan sido subsanadas dentro del término establecido se considerará al trámite como desistido y se procederá al archivo del mismo, acción que será notificada al administrado.
5. En caso de que la propuesta de intervenciones constructivas mayores cuente con informe favorable la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias el que procederá con la emisión del certificado de conformidad y la LMU-20, previo a la cancelación de las tasas y demás valores correspondientes.

**Art. (34).- De los requisitos para Intervenciones constructivas mayores.-** Los requisitos para intervenciones constructivas mayores dependerá del tipo de proyecto, para lo cual se deberá presentar, según sea el caso lo siguiente:

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

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quién asumiere sus competencias.
2. Nombramiento del representante legal registrado. En caso de que el o los propietarios estén representados.
3. Cuando se trate de predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o Derechos y Acciones, acta debidamente notariada del consentimiento de copropietarios, en el porcentaje establecido en la normativa nacional vigente, según corresponda a cada caso.
4. Formularios publicados en la página web correspondientes a la LMU Áreas Históricas arquitectura e ingenierías suscrito por el propietario con los datos de contacto y de los profesionales competentes.
5. Copia de la escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la

Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

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

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

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



arquitectura y su entorno, secuencia espacial del perfil, elementos ornamentales, bienes muebles y estado de la edificación.

8. Planos arquitectónicos de:

- Levantamiento de estado actual de la edificación patrimonial y de todas las estructuras que existan en el predio o lote, señalando materiales y usos actuales.
- Patologías que presente él o los inmuebles que se levantan en el predio o lote objeto de la intervención.
- Intervención en el que, en base al levantamiento de estado actual, se identifiquen y representen las modificaciones y/o ampliaciones propuestas.
- Proyecto definitivo.

9. Memorias técnicas de las ingenierías estructural, hidrosanitaria, y eléctrica, en las cuales se deberá sustentar técnicamente, el correcto funcionamiento de estos sistemas y contarán con la firma de un profesional competente en la rama respectiva.

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

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

**c) Requisitos para el Registro de Estado Actual:**

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



## **Capítulo V** **De las intervenciones en el espacio público del patrimonio Cultural del Estado** **dentro de la delimitación del DMQ.**

### **Sección I** **Del Espacio Público**

**Art. (35).- Espacio Público Patrimonial.-** Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentre en Áreas Históricas o Conjuntos Patrimoniales, que permite consolidar la función social y ambiental de la ciudad y su democratización, que en su conjunto, estructura y organiza la ciudad y contiene infraestructuras y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado.

**Art. (36).- Ocupación temporal del espacio público.-** el espacio público podrá ocuparse de forma temporal en los siguientes casos:

- a. Para la ejecución de intervenciones constructivas menores y mayores debidamente autorizadas por las entidades competentes, que así lo requieran.
- b. Para la realización de actividades y eventos organizados tanto por entidades públicas o privadas.

**Art. (37).- Procedimiento de autorización de ocupación de espacio público para la ejecución de intervenciones constructivas menores debidamente licenciadas.-** esta autorización deberá estar detallada y comprendida dentro de la misma LMU20, sin requerimiento de una licencia adicional.

**Art. (38).- Procedimiento de autorización de ocupación de espacio público.-** Ante petición expresa por parte de los representantes legales de las entidades organizadoras de actividades en el espacio público o de personas naturales, que así lo requieran, la administración zonal competente, autorizará el uso de los espacios públicos en el Centro Histórico y en las áreas patrimoniales.

Para autorizar actividades culturales, manifestaciones cívicas u otras actividades que estén dentro de los derechos constitucionales de los ciudadanos, la autoridad municipal exigirá la presentación del programa de actividades a desarrollarse, la duración temporal

de las mismas, las precauciones y cuidados que se prevén para evitar daños y deterioros, y señalará las garantías de responsabilidad las que, dependiendo del caso, podrán ser inclusive pecuniarias, y que constarán en normativa municipal vigente, y tendrán por objeto salvaguardar la integridad de dichos espacios y resarcir los daños que pudieran ocasionarse.

Las personas naturales o jurídicas, que reciban autorización para la realización de una actividad en el espacio público, serán personal, solidaria y pecuniariamente responsables por los daños y perjuicios, que tales actos ocasionen en los espacios públicos. En el caso de haberse ocasionado afectaciones al espacio público, se establecerá en forma técnica, el tipo de daños y los costos de la reparación por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio. En el caso de que las personas naturales o jurídicas responsables de los actos realizados en el espacio público, no ejecuten por su cuenta la reparación de los daños ocasionados o no cancelen a la Municipalidad los valores correspondientes, estos se recaudarán por la vía coactiva, sin perjuicio de las sanciones administrativas.

**Art. (39).- Promoción de jornadas de apropiación de los espacios públicos patrimoniales y regulación de la circulación vehicular.-** La Administración Zonal competente, podrá determinar días, horarios y condiciones de realización de programas periódicos u ocasionales, en los cuales se promueva el uso de los espacios públicos del Centro Histórico y otras áreas patrimoniales, mediante actividades recreativas, culturales, artísticas, educativas, promocionales, comerciales y/o de actividad física como recorridos a pie y en bicicleta.

La Administración Zonal en coordinación con las entidades de movilidad y conectividad competentes, serán quien regulen y restrinjan, total o parcialmente, el acceso y el tránsito vehicular motorizado al Centro Histórico de Quito y áreas patrimoniales, con el propósito de asegurar la adecuada accesibilidad, otorgar prioridad de circulación y seguridad a peatones con énfasis en adultos mayores, niños y niñas y personas con capacidades reducidas y ciclistas, proteger los bienes patrimoniales, garantizar la calidad ambiental y propender al goce y a la apropiación plena de estas áreas y componentes de valor histórico y cultural por parte de los residentes de estas áreas y de los visitantes. Su ejecución corresponderá a las Agencias Metropolitanas de Tránsito y de Control y al Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito, en coordinación con la Policía Nacional, el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, y otras entidades públicas y privadas, según sea el caso.

## **Sección II**

### **De las actuaciones en el Espacio Público**

**Art. (40).- De las actuaciones en el espacio público.-** Una intervención en el espacio público consiste en la o las acciones que permiten mantener y/o intervenir en la estructura o funcionalidad del espacio público. El tipo de intervención que un espacio público requiere para ofrecer a sus ocupantes condiciones que permitan el encuentro comunitario emocional y cognitivo enfocado en la recreación, salud mental y emocional, el intercambio de experiencias y conocimiento, la generación de nuevos aprendizajes,

la seguridad, conectividad, accesibilidad etc., determinarán el grado de especialización que estas requieran para su ejecución.

**Art. (41).- De las actuaciones no especializadas en el espacio público.-**

Corresponden a trabajos que pueden realizar de forma particular los propietarios, de los bienes inmuebles inventariados, o que se encuentran en conjuntos o áreas patrimoniales, y se describen a continuación:

- a) De la colocación de publicidad en fachadas.- la publicidad exterior tanto fija como provisional, además de la obtención de la respectiva licencia metropolitana (LMU41), se sujetará a lo establecido en los anexos técnicos del presente cuerpo normativo y será específico para cada sector, si así lo requiere.
- b) De la ocupación temporal del espacio público para actividades comerciales de consumo de alimentos y bebidas.- Se permitirá la ocupación temporal del espacio público en áreas patrimoniales, mediante la colocación de mobiliario específico, para lo cual las administraciones zonales competentes, definirán los espacios aptos para este uso, considerando: normas de seguridad, delimitación, características de mobiliario, accesibilidad y circulación y forma de contratación, lo cual se establecerá en el anexo técnico respectivo.
- c) Del mantenimiento de espacios públicos por entidades privadas.- En espacios públicos, que se encuentren dentro de las delimitaciones de áreas patrimoniales, a excepción del Centro Histórico de Quito, se podrá realizar, mediante un convenio que puede considerar explotación publicitaria en favor de la empresa interesada, la asignación de un área específica para el mantenimiento; en este caso la Administración Zonal correspondiente.

**Art. (42).- Del Proceso Administrativo en las actuaciones no especializadas en el espacio público:**

- a) El permiso para la ejecución de actuaciones no especializadas en el espacio público descritas en el artículo anterior establecido en la letra a, debe tramitarse directamente en la Administración Zonal correspondiente cumpliendo el proceso administrativo establecido, según los requisitos para la obtención de la licencia de publicidad establecida, sin requerir un informe técnico de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias.
- b) El permiso para la ejecución de actuaciones no especializadas en el espacio público descritas en el artículo anterior establecido en la letra b, previo a la obtención de la LMU-20 en la Administración Zonal correspondiente, debe contar con el informe técnico de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias.
- c) El permiso para la ejecución de actuaciones no especializadas en el espacio público descritas en el artículo anterior establecidos en las letras b y c, requerirán la autorización respectiva de la administración zonal competente y/o el convenio específico para la actividad, para lo cual cumplirá con los requisitos indicados en el anexo respectivo.

**Art. (43).- De los requisitos para la autorización de actuaciones no especializadas en el espacio público:**

- a) Pintura mural.- Deberá seguir el proceso administrativo especificado en el artículo de intervenciones constructivas menores, complementando con lo siguiente:
- Autorización notariada del o los propietarios del inmueble a intervenir, en la que se indique de manera expresa, su voluntad de permitir la realización de un mural en su inmueble, y el compromiso de culminar las actividades relacionadas con la ejecución del mural, dentro del plazo establecido para este fin.
  - Informe favorable de socialización del mural propuesto, presentado a los propietarios o tenedores de los predios que conforman el tramo en el que se inscribe el inmueble a intervenir y propiedades del área de influencia inmediata.
  - Propuesta de intervención en la que se señalen las características de la obra a ejecutarse y el contenido de la misma. Se deberá especificar dimensiones, materiales, diseño, y cronograma de ejecución, además del análisis de las características constructivas del sitio de intervención, para determinar que los materiales a emplearse sean afines.
  - Memoria fotográfica del espacio de intervención, y de los predios colindantes, además de, al menos dos imágenes digitales, en la que se observe propuesta del mural ejecutarse
  - Previa obtención de la respectiva licencia metropolitana, se deberá obtener el informe favorable de las entidades encargadas de territorio, hábitat y vivienda y cultura, o quién asumiere sus competencias.

**Art. (44).- De las actuaciones especializadas en espacios públicos.-** son las acciones, cuya ejecución corresponde a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Instituto Metropolitano de Patrimonio, o de quien asumiere sus competencias, como ente ejecutor y coordinador con las administraciones zonales y otros ejecutores de obra pública, según sea el caso. De manera general, estas operaciones pueden ser:

- a) **Mantenimiento especializado del espacio público.-** Se refiere al mantenimiento de los espacios públicos en el Centro Histórico de Quito y otras áreas patrimoniales, tales como plazas, plazoletas, parques, atrios, portales, escalinatas, aceras, calzadas, jardines, murallas, y otros, con sus entornos y contornos naturales y construidos. El mantenimiento especializado deberá realizarse con base a programaciones periódicas.  
La responsabilidad del mantenimiento de los espacios públicos descritos, especialmente en cuanto se refiere a los elementos de continuidad y contorno, que corresponden a fachadas, zaguanes y patios delanteros, se extiende también a sus propietarios, custodios o administradores, sean estos, personas naturales o jurídicas.
- b) **Pintura de murales.-** Estará permitido para el Centro Histórico de Quito y áreas patrimoniales la pintura mural en las escalinatas u otros elementos de espacio público para lo cual se deberá contar con el informe técnico favorable emitido por la entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, previo informe favorable de la Secretaría de Cultura o quien asumiere sus competencias.

**Art. (45).- Del Proceso Administrativo en actuaciones especializadas en el espacio público.-** El mantenimiento especializado del espacio público, no requerirá de autorización alguna por cuanto responde a programaciones periódicas establecidas y es ejecutado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio, o de quien asumiere sus competencias, como ente ejecutor y coordinador con las administraciones zonales y otros ejecutores de obra pública, según sea el caso, considerando que estas

actuaciones no involucran modificaciones en las características propias del espacio a intervenir.

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

**Art. (46).- De los requisitos para el informe técnico preceptivo de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias:**

- a) Memoria histórica del sitio de intervención: debe comprender la descripción de las características morfológicas, constructivas y tipológicas del sector (contexto urbano) en el cual se desarrollará el proyecto, con firma del profesional responsable y en formato PDF.
- b) Memoria descriptiva de la propuesta: debe contener el procedimiento para la intervención, zonificación de la propuesta, con firma del profesional responsable y en formato PDF.
- c) Memoria fotográfica del sitio de intervención: debe reflejar las características de la arquitectura y su entorno, una secuencia espacial del perfil en el que se desarrolla la propuesta, con firma del profesional responsable y en formato PDF.
- d) Planos arquitectónicos y /o urbanos de la propuesta, en formato digital AutoCAD V 2004 y con firma del profesional responsable en formato PDF.

**Art. (47).- Promoción de acciones destinadas a proteger el espacio público.-** Es competencia del Alcalde Metropolitano de Quito, dirigir y promover las acciones destinadas a proteger el espacio público, en las áreas patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito. Para el efecto, la Municipalidad a través del Instituto Metropolitano de Patrimonio o de quien asumiere sus competencias, deberá realizar mantenimiento programado del espacio público de las áreas patrimoniales.

El Instituto Metropolitano de Patrimonio, o de quien asumiere sus competencias, programará y ejecutará campañas de difusión del significado, normativa, necesidad de conservación, rehabilitación, así como definiciones, elementos constitutivos, y uso adecuado del espacio público, en el Centro Histórico de Quito y otras áreas patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito.

**Capítulo VI**  
**De los beneficios, estímulos y sanciones**

**Sección I**  
**De la inversión para preservar, mantener y difundir el Patrimonio Cultural Inmueble**





**Art. (48).- Obligación de la Administración Municipal.-** La Administración Municipal está obligada a realizar, dentro de las disponibilidades presupuestarias, las inversiones necesarias para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del Distrito. El Concejo Metropolitano incluirá partidas específicas para el efecto en el presupuesto municipal.

Cuando la inversión se realice en bienes de propiedad privada, se tomará en cuenta el beneficio que de la misma se deriva para el bien como tal, a fin de establecer las obligaciones del propietario en relación con el aporte de recursos necesarios que permitan recuperar total o parcialmente los aportes de recursos públicos. Se tomará en cuenta que la obligación de preservación del bien material corresponde a su propietario.

Para el efecto, la inversión se hará sobre la base de un acuerdo legal, que considere el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, con el propietario del bien, en el que se deberán detallar las obligaciones de este último, las de la administración municipal, y la forma de satisfacer unas y otras.

Los proyectos que se ejecuten con cargo al financiamiento municipal, se someterán a las reglas generales, y a las del presente Título, en lo relacionado con las licencias, autorizaciones y permisos que se requieran.

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

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

**Art.- (49).- Destino de los recursos.-** Los recursos que administre el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, provenientes de las asignaciones presupuestarias y desembolsos anuales efectuados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y de fuentes externas de financiamiento, se destinarán a la inversión espacio público, bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado, de interés patrimonial con la debida valoración, y/o que se encuentren en las áreas históricas, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.

## **Sección II**

### **De los incentivos y estímulos**

**Art. (50).- Incentivos.-** Los propietarios de edificaciones inventariadas o que se encuentren en conjuntos o áreas patrimoniales, ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, sean personas naturales o jurídicas, que por su propia iniciativa o a través de los

programas municipales, rehabiliten, restauren o realicen obras de conservación y mantenimiento en las mismas, debidamente autorizadas, luego de concluidas dichas obras, podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación nacional vigente, que son:

a) Beneficios tributarios:

- La deducción del valor imponible por concepto de impuesto a la renta, de hasta el 20% anual del total de la inversión realizada y certificada por la respectiva Administración Zonal, hasta por un lapso máximo improrrogable de cinco años;
- La exoneración del 100% del impuesto predial y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente al de la terminación de las obras;
- Exoneración del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio que se hará efectiva mediante nota de crédito luego de concluida la restauración o rehabilitación debidamente autorizada, si es que dichas obras fueron realizadas en el lapso de los dos años inmediatamente posteriores al traspaso de dominio realizado.
- Tarifa especial en los parqueaderos municipales.- Los residentes en viviendas del Centro Histórico tendrán derecho además a un descuento del 50% del valor de la tarifa en los parqueaderos municipales ubicados en el Centro Histórico, en horario desde 19h00 hasta 07h00 todos los días del año.

Para el efecto, los propietarios residentes deberán presentar su documento de identidad y el título de propiedad del inmueble; los inquilinos y acreedores anticréticos residentes deben presentar su documento de identidad y el contrato de alquiler debidamente registrado en la Dirección Metropolitana de Catastro. Para acceder al beneficio de descuento en parqueaderos, adicionalmente se deberá adjuntar la matrícula del vehículo en el que se acredite su propiedad.

Estos incentivos tributarios se los regula en el libro correspondiente del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

1. Los bienes de dominio privado que se encuentran ubicados en las áreas históricas y/o forman parte del patrimonio cultural del Estado, y que sean beneficiarios de los recursos para la inversión y rehabilitación de que trata esta letra, se sujetarán, sea al régimen de contribuciones especiales de mejoras o al régimen de donaciones y asignaciones no reembolsables previstos en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

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

**Art. (51).- Programas de inversión.-** La inversión y rehabilitación del espacio público, bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado, de interés patrimonial, y/o que se encuentren en las áreas históricas, podrá realizarse a través de los siguientes programas y proyectos:

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

**Art. (52).- Obras con cargo a los programas.-** Las obras que se pueden ejecutar con cargo a los programas referidos en el artículo anterior son:

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

**Art. (53).- Alcance de los programas y proyectos.-** Los programas y proyectos para

la recuperación del patrimonio inmueble dentro del Distrito Metropolitano de Quito constituyen un incentivo para los propietarios de bienes patrimoniales, y su alcance se describe a continuación:

- a) Minga por tu patrimonio.- el programa tiene por objeto incentivar procesos asociativos de la comunidad para la recuperación y rehabilitación del patrimonio edificado, el alcance del mismo se relaciona con la intervención de fachadas, cubiertas y el espacio público en el cual se implanten los bienes inmuebles, con el objeto de cubrir las condiciones mínimas de habitabilidad de los espacios intervenidos. Para el ejercicio del programa, el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, se encargará de la dirección técnica, fiscalización de los procesos y administración de los recursos, además cubrirá con los costos de los materiales requeridos para la intervención; como contraparte la comunidad, o asociaciones debidamente calificadas, proveerán del recurso humano, necesario para la ejecución de las actividades. La postulación para el programa podrá presentarse por la comunidad, asociaciones, representados por sus dirigentes legalizados; los recursos empleados para su ejecución tienen carácter de no reembolsable.
- b) Intervención en cubiertas (Quinta Fachada – QF).- el programa tiene por objeto la intervención en la cubierta, consolidación de la estructura asociada, rehabilitación de espacios intervenidos, además de la provisión de las instalaciones (eléctricas y pluviales) necesarias para su adecuado funcionamiento. El programa consta de un beneficio que corresponde al 30% de la inversión con carácter no reembolsable.
- c) Recuperación de fachadas (Recuperación de imagen urbana – RIU).- el programa se vincula con la intervención en todas las fachadas componentes del bien inmueble, e incluirá todas las actividades que permitan la recuperación de las características originales; el programa además incluye un beneficio del 50% del presupuesto con carácter no reembolsable.
- d) Mantenimiento patrimonial.- el programa tiene como propósito la intervención específica sobre un ambiente del inmueble, para conseguir las condiciones mínimas de habitabilidad, y cubrirá la totalidad de las actividades vinculadas a la intervención, el costo del programa deberá ser cubierto en su totalidad por el propietario.
- e) Pon a punto tu casa.- el objeto del programa es la intervención integral del bien inmueble patrimonial, para conseguir las condiciones de habitabilidad y rehabilitación del bien, los costos inmersos en la intervención serán cubiertos en su totalidad por el propietario.
- f) Intervención en sectores patrimoniales.- el programa tiene por objeto la intervención de fachadas de los bienes inmuebles que formen parte de tramos urbanos patrimoniales, el beneficio del programa corresponde al 60% de la inversión de carácter no reembolsable.
- g) En marcha patrimonial, reactivación de industrias culturales.- el programa tiene por objeto la intervención en ambientes específicos de bienes inmuebles patrimoniales, que faciliten la ejecución de proyectos que promuevan industrias asociadas con la conservación del patrimonio inmaterial en el Distrito; la reactivación económica ligada a la conservación de la identidad, deberá ser parte de los proyectos presentados por los propietarios, como requisito para la aplicación del programa. El alcance del proyecto incluye la intervención en el o los ambientes relacionados a la industria y además de los elementos que



conforman parte de la propuesta de su imagen. El beneficio del programa corresponde al 50 % del presupuesto.

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

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

Los fondos y recursos, cuya procedencia corresponda a la recuperación de la inversión realizada en la ejecución de los programas y ejecutada por medio del régimen de contribuciones especiales, formará parte de un fondo común administrado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias, y cuyo objeto será la disposición del recurso para la aplicación de los programas descritos.

**Art. (54).- De la propiedad horizontal en inmuebles patrimoniales rehabilitados.-**

Los propietarios de edificaciones que hayan sido intervenidas con los recursos previstos en esta sección y que requieran tramitar la declaratoria de propiedad horizontal, deberán sujetarse a lo especificado en el acápite respectivo de registro de estado actual.

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

**Art. (55).- De la exoneración de parqueaderos para inmuebles declarados como patrimonio cultural de la nación.-**

Los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural de la nación que cuenten con un proyecto de rehabilitación u obra nueva adicional al inmueble, podrán contemplar el número de puestos de estacionamientos según lo previsto en el siguiente cuadro:

<b>REQUERIMIENTO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS POR</b>
---

<b>USOS EN ÁREAS HISTÓRICAS</b>			
<b>USOS</b>	<b>No. DE UNIDADES (*)</b>	<b>No. DE UNIDADES PARA VISITAS</b>	<b>ÁREAS PARA VEHICULOS MENORES (*) Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS</b>
Vivienda igual o menor a 38 m <sup>2</sup> de área total	1 por cada 6 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda de más de 38 m <sup>2</sup> . hasta 120 m <sup>2</sup> de área total.	1 por cada 2 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m <sup>2</sup> . de área total.	1 por cada 2 viviendas	1 c/4 viviendas	
Unidades de comercio menores a 50 m <sup>2</sup> .	No requiere		
Comercios menores a 50 m <sup>2</sup> . en PH	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		
Comercios desde 50 hasta 500 m <sup>2</sup> .	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		
Comercios desde 501 hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	1 por cada 205 m <sup>2</sup> de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Comercios desde mayores a 1.001 hasta 5.000 m <sup>2</sup> .	1 por cada 20 15 m <sup>2</sup> . de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores
Oficinas en general	1 por cada 50 m <sup>2</sup> . de AU área de construcción o fracción mayor al 50%	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de AU área útil o fracción mayor al 50%	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Alojamiento	1 por cada 8 habitaciones		

AU = Área útil de construcción.

- 1) Las fracciones mayores no requieren de estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.



- 2) Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales según el caso.
- 3) Se preverá en todos los casos la dotación de estacionamientos para personas con discapacidad a razón de uno por cada 25 estacionamientos, tanto estos como los de visitas estarán ubicados con facilidades de acceso a la edificación.
- 4) En construcciones con usos combinados la norma se aplicará para cada uno de ellos
- 5) El módulo de estacionamiento para vehículos menores como motocicletas y bicicletas tendrá una dimensión mínima de 2,30 m. por 4,80m. y deberá albergar ocho bicicletas o tres motos.

Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo vehicular;

Contarán con señalización e identificación visible;

Contará con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

Los proyectos de rehabilitación u obra nueva, que estén dentro de áreas de influencia del sistema integrado de transporte público, podrán acceder al 100% de exoneración de estacionamientos, si así lo requiere el proyecto.

**Art. (56).- Redistribución de coeficientes de ocupación.-** Es aplicable para predios inventariados que se encuentren dentro del Inventario Selectivo de las parroquias urbanas del Distrito Metropolitano de Quito, la redistribución del coeficiente de ocupación se mide en función de la edificabilidad básica, por lo que no podrá exceder el COS Total de la misma; y de acuerdo a lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder el COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:

- i. Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta alcanzar un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.
- ii. Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta alcanzar un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.
- iii. Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y M – Múltiple, se podrá redistribuir hasta alcanzar un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso de que el porcentaje de 50% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.

El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básico y/o superior al número de pisos establecidos en la edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades máximas.

**Art. (57) Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial.-** Es un mecanismo para financiar proyectos de rehabilitación patrimonial, a través del pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que los

mencionados proyectos contemplen el cumplimiento de estándares de eficiencia energética y sostenibilidad que se apliquen para la rehabilitación de la edificación patrimonial y que serán emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiera sus competencias.

La aplicación de este instrumento de gestión del suelo que tiene como fin el financiamiento del desarrollo urbano, será efectuada de conformidad a lo dispuesto en los procedimientos administrativos establecidos en la normativa metropolitana respectiva.

**Art. (58).- 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, inclusive de altura, de acuerdo a su zonificación, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, sea que éste tenga o no edificación. En este caso, luego de conformarse como un solo predio, se aplicará la misma compensación y condiciones del artículo anterior. En el caso de que el predio que se integra al que está inventariado tuviera frente a otra calle con una zonificación de menor altura, ésta deberá respetarse hacia esa calle, y la aplicación de un retranqueo no menor a cinco metros (5.00 m.) podrá asumir hasta la altura máxima que le permita la zonificación vigente más favorable de los predios integrados. El proyecto de edificación integrada deberá ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

**Art. (59).- Agregación de unidades.-** En las áreas patrimoniales, se permitirá la agregación de dos o más unidades prediales en los siguientes casos:

- a.- Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, fondo, área y usos admisibles, determinadas en este Código o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- b.- Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original; y,
- c.- Cuando se busque obtener terreno adicional edificable. Se entiende por terreno adicional edificable el área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo de la zonificación establecida para el sector en que se ubica, 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.

Estas intervenciones se regirán por las siguientes disposiciones:

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



### **Sección III Del Régimen Sancionatorio**

**Art. (60).- Del Procedimiento Administrativo Sancionador.-** Los procedimientos administrativos sancionadores por el cometimiento de una infracción administrativa que contravenga las disposiciones relacionadas a los bienes inmuebles, conjuntos, áreas patrimoniales, espacio público que forma parte del patrimonio cultural del Distrito Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, se establecerán de conformidad con la normativa legal nacional y metropolitana vigente, a través de la Agencia Metropolitana de Control.

**Art. (61).- De la actuación previa.-** El Instituto Metropolitano de Patrimonio y la Agencia Metropolitana de Control, o quienes asumieren sus competencias, podrán coordinar el ejercicio de la potestad de inspección, conforme sus competencias, de lo cual deberán elaborar los informes de actuaciones previas correspondientes, para lo cual, observarán lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, con el fin de establecer las circunstancias del caso concreto que permitan a la Agencia Metropolitana de Control determinar la conveniencia o no de iniciar el procedimiento administrativo sancionador.

### **Sección IV De las infracciones y sanciones**

**Art. (62).- De las Infracciones.-** Se considerará infracción a aquellos actos u omisiones, que contravengan las disposiciones contenidas en este título. Las infracciones se dividen en leves, graves y muy graves, de acuerdo con el grado de afectación a los bienes inmuebles, conjuntos, áreas patrimoniales, y espacio público que forma parte del patrimonio Cultural del Estado.

**Art. (63).- Infracciones leves:** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde 1 RBU hasta 5 RBU, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiera lugar, las siguientes:

<b>LEVES SIN LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
a) Quienes realicen intervenciones constructivas menores sin contar con la licencia correspondiente.	2 RBU	4 RBU	5RBU	<p>Presentación de la LMU-20 En un término máximo de 30 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>Pasado dicho término en caso de no presentar la LMU el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.</p>

<b>LEVES CON LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
a) Quienes realicen trabajos en inmuebles sin cumplir con los términos de la respectiva licencia para intervenciones constructivas menores.	1 RBU	3 RBU	5RBU	<p>Presentación de la LMU-20 En un término máximo de 30 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>Pasado dicho término en caso de no presentar la LMU el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.</p>
b) Colocar luminarias de colores en fachadas o aleros.	1 RBU	3 RBU	5RBU	Retiro inmediato de las luminarias.

<b>LEVES CON LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
c) Colocar placas conmemorativas en la fachada de un bien inmueble patrimonial sin el permiso correspondiente y/o sin cumplir con las normas técnicas o reglas administrativas.	NA	3 RBU	5RBU	Retiro inmediato de la placa conmemorativa.
d) Quienes no mantengan en buen estado las fachadas, cubiertas, cerramientos o culatas, y todos los elementos arquitectónicos, tanto externos como internos de los inmuebles patrimoniales o que se encuentren en conjuntos o áreas históricas.	1 RBU	3 RBU	5 RBU	Realizar el mantenimiento de fachadas, cubiertas, cerramientos o culatas, y todos los elementos arquitectónicos deteriorados, previo obtención de la LMU-20.
e) En el caso de pintura en fachadas en las que se verifique el incumplimiento de los colores establecidos en los anexos técnicos.				Pintar la fachada del color establecido según los anexos técnicos, previo obtención de la LMU-20.
f) Pintar murales en fachadas principales de los inmuebles patrimoniales o que se encuentren en conjuntos o áreas patrimoniales.				Pintar la fachada del color establecido, previo obtención de la LMU-20.

LEVES CON LMU				
Infracción administrativa	Sanción pecuniaria			Sanción administrativa
	De conjunto (negativa /sin protección)	Parcial / Condicionada	Absoluta	
g) Al propietario del bien inmueble inventariado o que se encuentre dentro de áreas patrimoniales, en el que se realicen actividades económicas o culturales, sin contar con las autorizaciones correspondientes.	3 RBU	3 RBU	5 RBU	Suspensión de las actividades económicas o culturales hasta contar con las autorizaciones correspondientes

**Art. (64).- De la ocupación del retiro frontal.-** Se prohíbe la ocupación del retiro frontal en todos los inmuebles que se encuentren dentro del inventario nacional o que se encuentren en conjuntos o áreas patrimoniales; la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias, procederá con el derrocamiento de toda estructura en el retiro frontal; para la ejecución de los trabajos que se requieran para este fin, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiera sus competencias solicitará a la entidad encargada de territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, el informe técnico que garantice que el área a derrocarse no afecte los componentes arquitectónicos y estructurales del inmueble. Adicional el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiere sus competencias brindará el apoyo técnico a la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias durante el proceso de derrocamiento con el fin de proteger los bienes inmuebles patrimoniales. Todos los costos en los que incurra la municipalidad por el derrocamiento estarán a cargo del propietario. .

Para el caso de los predios que han contado con permiso para ocupación del retiro frontal, tendrán un plazo de dos años para retirar la estructura edificada, una vez sancionado el presente cuerpo normativo.

**Art. (65).- Medidas adicionales en relación a infracciones leves.-** En los casos previstos en el artículo anterior, junto con la sanción pecuniaria que corresponda, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias ordenará, según el caso y en base al informe técnico respectivo lo siguiente:

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



**Art. (66).- Infracciones graves:** Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa desde 6 RBU hasta 10 RBU, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiera lugar, las siguientes:

<b>GRAVES SIN LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
a) Quienes realicen intervenciones constructivas mayores sin contar con la licencia correspondiente y que las intervenciones cumplan con la normativa vigente.	7 RBU	9 RBU	10 RBU	<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la LMU-20 en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>Pasado dicho término en caso de no presentar la LMU el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.</p>

<b>GRAVES CON LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
a) Quienes realicen trabajos sin cumplir con los términos de la respectiva licencia para intervenciones constructivas mayores y que las intervenciones fuera de la licencia emitida cumplan con la normativa vigente.	6 RBU	8 RBU	10 RBU	<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la LMU-20 en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>Pasado dicho término en caso de no presentar la LMU el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.</p>
b) Quienes contando con licencia para intervenciones constructivas menores realicen intervenciones constructivas mayores y que las intervenciones cumplan con la normativa vigente.	6 RBU	8 RBU	10 RBU	<p>Se extinguirá la licencia para intervenciones constructivas menores y se suspenderán los trabajos hasta contar con la LMU-20 en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p>

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

**Art. (67).- Medidas adicionales en relación a infracciones graves.-** En los casos previstos en el artículo anterior, junto con la sanción pecuniaria que corresponda, la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias ordenará, según el caso y en base al informe técnico respectivo lo siguiente:

- En el caso de obra nueva adicional a lo existente en predios con catalogación absoluta, la demolición de toda edificación nueva que no cuente con el permiso correspondiente;
- En el caso de intervenciones en predios con catalogación absoluta que modifique las características propias del bien, la restitución de los elementos que hayan sido alterados, modificados o eliminados;
- En el caso que la liberación de elementos construidos sin permiso que signifique la pérdida total del inmueble o de sus colindantes deberá presentar en el proyecto de ingeniería estructural el sustento respectivo para no proceder con la restitución al estado original del inmueble.
- En el caso de obra nueva en predios con catalogación distinta a la absoluta o que se encuentren en conjuntos o áreas patrimoniales, y cuyas intervenciones no afecten a las edificaciones colindantes, y no alteren las características tipológicas de la edificación patrimonial y del conjunto urbano o arquitectónico, deberán presentar el proyecto de rehabilitación a través del proceso descrito en lo correspondiente a intervenciones constructivas mayores y con la respectiva LMU-20 dentro de un plazo que no podrá ser superior a ciento veinte días; el mismo que debe cumplir con toda la normativa vigente.

- Las intervenciones ordenadas por el ente municipal competente en relación a derrocamientos deberán garantizar la estabilidad estructural de la edificación de acuerdo a lo dispuesto en el presente cuerpo normativo.

**Art. (68).- Infracciones muy graves:** Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa desde 11 RBU hasta 100 RBU, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiera lugar, las siguientes:

<b>MUY GRAVES SIN LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
a) Quienes realicen intervenciones constructivas mayores sin contar con la licencia correspondiente y que las intervenciones cumplan con la normativa vigente.	15 RBU	50 RBU	100 RBU	<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la LMU-20 en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias realizará el derrocamiento de lo ilegalmente construido contando con el acompañamiento de la STHV e IMP.</p> <p>Todos los costos en los que incurra la municipalidad por el derrocamiento estarán a cargo del propietario, así como la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior a la infracción, de ser el caso.</p>

<b>MUY GRAVES CON LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
a) Quienes realicen trabajos sin cumplir con los términos de la respectiva licencia para intervenciones constructivas mayores y que las intervenciones fuera de la licencia emitida no cumplan con la normativa vigente.	11 RBU	40 RBU	100 RBU	<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la LMU-20 en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias realizará el derrocamiento de lo ilegalmente construido contando con el acompañamiento de la STHV e IMP.</p> <p>Todos los costos en los que incurra la municipalidad por el derrocamiento estarán a cargo del propietario, así como la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior a la infracción, de ser el caso.</p>
b) Quienes contando con licencia para intervenciones constructivas menores realicen intervenciones constructivas mayores y que las intervenciones no cumplan con la normativa vigente.	11 RBU	40 RBU	100 RBU	

<b>MUY GRAVES CON LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
c) Quienes derroquen un inmueble sin protección ubicado dentro de área patrimonial sin contar con un proyecto sustitutivo aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y la licencia correspondiente.	6 RBU	-----		<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la LMU-20 en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>Pasado dicho término en caso de no presentar la LMU el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.</p>
d) Quienes derroquen un inmueble con protección parcial/condicionada o absoluta sin contar con un proyecto sustitutivo aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y la licencia correspondiente.	-----	40 RBU	100 RBU	<p>Se suspenderán los trabajos hasta contar con la LMU-20 en un término máximo de 60 días contados a partir del inicio del proceso sancionador.</p> <p>Pasado dicho término en caso de no presentar la LMU el administrado está obligado a la restitución del bien inmueble patrimonial al estado anterior al de la infracción.</p>



<b>MUY GRAVES CON LMU</b>				
<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Parcial / Condicionada</b>	<b>Absoluta</b>	
e) Cuando existiere incuria en el cuidado de los inmuebles patrimoniales inventariados, que provoque destrucción de las características tipológicas y morfológicas originales de la edificación, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.	-----	50 RBU	100 RBU	Realizar la reconstrucción del bien inmueble patrimonial inventariado, previa obtención de la licencia respectiva.

**Art. (69).- Usos prohibidos.-** Quien destine un inmueble a usos incompatibles o prohibidos, sea este patrimonial, o que forme parte de conjuntos o que se encuentre dentro de áreas históricas, será sancionado conforme al siguiente cuadro:

<b>Infracción administrativa</b>	<b>Sanción pecuniaria</b>			<b>Sanción administrativa</b>
	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>De conjunto (negativa /sin protección)</b>	<b>Absoluta</b>	
a) Quien destine un inmueble a usos incompatibles o prohibidos, sea este patrimonial, o que forme parte de conjuntos o que se encuentre dentro de áreas históricas.	11 RBU	15 RBU	20 RBU	Restitución del inmueble patrimonial al uso permitido.



## **Sección V**

### **De las obligaciones, control, infracciones y sanciones en espacio público patrimonial**

**Art. (70).- Del control del espacio público patrimonial.-** La Agencia Metropolitana de Control o quien asumiere sus competencias, en coordinación, según el caso, con las distintas instancias municipales se encargarán del control del espacio público en base a las ordenanzas respectivas.

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

**Art. (71).- Uso indebido de espacios públicos patrimoniales.-** Toda actividad que se realice en los espacios públicos que formen parte del patrimonio cultural y que, debiendo contar con licencia, no la tuviere, será sancionada con una multa equivalente a 10RBU mensuales, sin perjuicio de la obligación de cubrir los costos que demande la reposición o restauración de los elementos deteriorados; en caso de que existieren.

**Art. (72).- Restricciones y resguardo de los espacios públicos patrimoniales.-** la Agencia Metropolitana de Tránsito o quien asumiere sus competencias, será la encargada de controlar y sancionar la prohibición de ingreso vehicular motorizado al espacio público patrimonial.



## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Forman parte de la presente ordenanza el inventario de bienes inmuebles existente y el que se vaya incluyendo de acuerdo a lo dictado en la Ley Orgánica de Cultura, las delimitaciones del Centro Histórico de Quito, Guápulo, Chillogallo y Cotocollao determinadas en la declaratoria de Patrimonio Nacional del año 1984; así como, todas las delimitaciones de Áreas Históricas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**SEGUNDA.-** De aquí en adelante se podrá adicionar en calidad de módulos con aprobación del Concejo Metropolitano, previo los informes pertinentes, tanto los nuevos planes especiales como reglamentaciones y normativas específicas que se refieran a nuevas áreas patrimoniales o complementarias a las existentes. Las inclusiones de que habla esta disposición estarán a cargo de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias, quien iniciará el procedimiento de aprobación hasta llegar al Concejo Metropolitano de Quito.

**TERCERA.-** En todo lo no previsto por el presente cuerpo, se aplicará la normativa vigente tanto nacional o metropolitana que regule la materia de patrimonio cultural, así como el Régimen Administrativo del Suelo y sus instrumentos anexos vigentes para el Distrito Metropolitano de Quito.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** En el plazo máximo de 60 días a partir de la vigencia de la presente ordenanza, la Secretaría de comunicación iniciará la campaña de difusión de la ordenanza.

**SEGUNDA.-** En el plazo máximo de 60 días, el Instituto Metropolitano de Patrimonio dictará el Reglamento para la asignación de los beneficios que maneja, siguiendo los procedimientos municipales establecidos.

**TERCERA.-** En un plazo máximo de 270 días, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda o quien asumiere sus competencias elaborará la normativa técnica de intervención, necesaria para las diferentes tipologías constructivas existente en las parroquias urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito; mientras tanto se mantiene vigente y aplicable para todas las tipologías la normativa específica para el Centro Histórico de Quito.

**CUARTA.-** En un plazo máximo de 30 días, el GAD del DMQ, deberá realizar las gestiones necesarias para solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, publicar y remitir un formato de ficha de inventario diseñado para el análisis y valoración patrimonial de inmuebles de arquitectura moderna.

## ANEXO TÉCNICO 1

### NORMAS TÉCNICAS DE INTERVENCIÓN PARA PROYECTOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

**Art. (1).- Ámbito de aplicación.-** La presente norma rige para los inmuebles que se encuentran dentro de la delimitación del Centro Histórico de Quito establecido en la Declaratoria de Patrimonio Nacional del año 1984 y debidamente delimitado y asignado la correspondiente edificabilidad en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. (2).- 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. (3).- Alcance en las intervenciones arquitectónicas individualizadas.-** Las intervenciones arquitectónicas en el espacio edificado, se orientan a mantener las características tipológicas inherentes a la edificación y sus relaciones en el contexto urbano o territorial delimitado.

Las intervenciones arquitectónicas en las edificaciones protegidas se sujetarán a las características tipológicas básicas: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachadas exteriores, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación; Igualmente se obligan a respetar las características morfológicas del tramo de la calle donde se localice la construcción. Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación, éstos deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno pero marcando su condición de intervención actual sin mimetizarla con la edificación existente a efectos de no atentar contra su autenticidad.

**Art. (4).- Alcance en las intervenciones arquitectónicas en manzanas, tramos, conjuntos y sectores homogéneos.-** Las intervenciones arquitectónicas en estas áreas se orientan a mantener las características de unidad y coherencia de las estructuras. Homogeneidad referida a las condiciones morfológicas del tejido urbano y a las tipologías arquitectónico-urbanas, esto es su tipo-morfología, pero respetando su marco ambiental, poblacional y cultural.

**Art. (5).- Intervenciones constructivas.-** Todas las edificaciones podrán ser objeto, según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios.

a) **Conservación.**- Las edificaciones con protección absoluta, parcial o condicionada se regirán además por las disposiciones establecidas en la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y deberán conservar obligatoriamente los siguientes componentes:

- **Espaciales:** ambientes cerrados y abiertos.
- **Organizativos:** zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.
- **Constructivos:** cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entresijos, cubiertas (quinta fachada), arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.
- **Compositivos:** portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.
- **Del entorno:** áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

La liberación o sustitución de uno o varios de estos componentes deberán contar con los justificativos técnicos para su intervención.

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

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

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

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

- d) **Rehabilitación.**- Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como parcial o condicionada, tienen como finalidad la de recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación existente, a fin de adaptarla a las necesidades actuales.

**Art. (6).- De los tipos de proyectos.**- Todas las edificaciones podrán ser objeto, según el caso, de intervenciones encaminadas a proyectos de Rehabilitación en los cuales se pueden incluir los distintos tipos, formas y niveles de intervención constructiva siempre y cuando se prevea la conservación de la edificación patrimonial, y proyectos de Obra Nueva que se desarrollarán en predios baldíos, susceptibles de ser sustituidos o en áreas libres edificadas en cumplimiento de la normativa.

**Art. (7).- De los proyectos de Rehabilitación.**- Este tipo de proyectos a más de cumplirá con las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo según sea el caso, como todo lo establecido en la ordenanza específica y además deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la organización espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante;
- b) Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad;
- c) Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda;
- d) La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entresijos, ni en aleros. Se apoyará sobre elementos estructurales, no sobrepasará el nivel del cumbretero y no afectará la quinta fachada. Deberá presentarse los detalles constructivos correspondientes;
- e) En las áreas históricas patrimoniales la altura máxima será la que determine la edificabilidad establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- f) La altura de entresijo estará determinada por la existente o se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas. No se podrá modificar la altura de entresijos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrá construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas;
- g) Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m;

- h) Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será de teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tenga otros materiales. Conservará la tipología constructiva original tanto en su concepto estructural como en el uso de materiales tanto interior como exteriormente. En el caso de proponerse alguna modificación de cubierta, se deberá presentar los justificativos técnicos que sean del caso;
- i) No se modificará las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original y sea el resultado de una propuesta técnica que lo justifique;
- j) Se prohíbe los recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica, a las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas y muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones antiguas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato;
- k) Se recuperará las características, morfológicas y ornamentales de fachadas, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberá rescatarse sus características tipológicas en correspondencia con las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o con tipologías arquitectónicas similares;
- l) En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente;
- m) La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
- Podrá utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes;
  - Las estructuras de acero u hormigón deberán aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los detalles constructivos y los informes necesarios para sustentar las propuestas;
- n) Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:
- Las puertas metálicas enrollables caladas podrán ser utilizadas como primera puerta y vistas desde el exterior. Si el uso de puertas metálicas enrollables llenas es imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán como segunda puerta o traspuerta<sup>11</sup>, debiendo en este caso colocarse una primera puerta, abatible o



desmontable, acorde con las características del inmueble y su entorno.

- Cuando por razones técnicas no se pueda cumplir con la condiciones establecidas en esta letra se podrá aceptar propuestas alternativas que signifiquen aporte como solución arquitectónica que respondan a razones de especial requerimiento funcional o técnico, sustentadas en los informes técnicos que sean necesarios;
- o) En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:
- Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de artículos;
  - Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,
  - Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables;
- p) No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios; y,
- q) Se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros. Serán reversibles y de considerarlo necesario, el Municipio podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0.20 m. antes del borde de acera. Esta disposición será aplicable siempre y cuando haya la suficiente justificación por el uso requerido en los sitios específicos propuestos.

**Art. (8).- De los proyectos de Obra Nueva.-** Cuando una edificación protegida ha sido derrocada con autorización municipal por amenaza de ruina, se autorizará la construcción de nueva edificación así como también para edificación en predios baldíos o susceptibles de sustitución; la propuesta a más de cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo deberá garantizar su adecuada integración al entorno urbano. Las nuevas edificaciones integradas a las existentes deberán cumplir con las siguientes normas:

- a) Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente;
- b) Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de veinticuatro metros cuadrados y dimensiones de seis por cuatro metros, fuera de galerías, las mismas que deberán tener por lo menos un metro veinte centímetros de ancho. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus lados sea inferior a tres metros y área mínima de

doce metros cuadrados;

- c) La ubicación de bloques de escaleras no deberá afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble;
- d) Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros;
- e) El diseño de fachadas de nueva edificación integrada a conjuntos históricos se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto, así también tendrá como referencias de proyecto las líneas de entepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo. Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración deberán estar fehacientemente sustentadas y conceptualmente apoyadas para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración, las mismas que serán aprobadas por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.
- f) La composición volumétrica en general y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana;
- g) La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor a la altura de los otros pisos;
- h) Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre vano y alero o cornisa será también de ochenta centímetros.
- i) Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros; altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros. Siempre la altura neta de ventana tipo vitrina debe ser mayor que el ancho con por lo menos cincuenta centímetros con el propósito de mantener la verticalidad de vanos;
- j) No se permiten los volados o voladizos de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de sesenta centímetros.
- k) Cuando la edificación contemple aleros, el volado de éstos será de cincuenta y cinco centímetros como mínimo y de ochenta centímetros como máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente cuya característica original presente dimensiones diferentes de acuerdo a documentación existente. Deberán contar con canales para recolección de aguas lluvias.
- l) Todos los elementos sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos veinte centímetros al ancho de la acera.

**Art. (9).- Proyectos arquitectónicos en inmuebles pertenecientes al patrimonio Cultural del Estado cuyo uso sea vivienda.-** Toda intervención arquitectónica cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la normativa vigente y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No obstante, este tipo de edificaciones sean unifamiliares o multifamiliares se registrarán además por las siguientes normas:

- a) Las unidades destinadas a vivienda no podrán estar ubicadas en sótanos de edificaciones protegidas;
- b) Únicamente por razones de conservación de la tipología original del inmueble, se permitirá una tolerancia del (15%) en no más de dos ambientes de la vivienda, en el área mínima establecida en norma, excepto en dormitorios;
- c) Deben disponer de las siguientes dependencias como mínimo: sala - comedor, cocina y baño completo independientes, un dormitorio; y, área de lavado y secado;
- d) Los locales tendrán iluminación y ventilación directamente al exterior, o a través de galerías, de patios interiores o de patios de aire y luz. También podrán iluminarse y ventilarse a través de tragaluz o claraboya con ventolera cenital. Las cocinas pueden ventilar a patios de servicio o mediante ductos. Los baños podrán disponer de ventilación mecánica o mediante ductos;
- e) Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier dependencia que no sea dormitorio. Ningún dormitorio, ni baño, será paso obligado a otra dependencia;
- f) La altura libre preexistente del piso al cielo raso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada ó los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos podrá incluir un entrepiso o un altillo siempre que no comprometa estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 2.30 m., salvo que sea bajo cubierta inclinada sin cielo-raso horizontal, donde los puntos más bajos, incluyendo los elementos de soporte, podrán tener un mínimo libre de 2.05 m.;
- g) La incorporación de altillos será posible hasta el 40 % del área de cada vivienda como máximo, siempre y cuando las alturas libres resultantes cumplan con las alturas mínimas señaladas y no comprometan estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés;

**Art. (10).- Restricciones para la implementación de estacionamientos.-** Se podrá autorizar accesos vehiculares y sitios de estacionamiento interior, siempre y cuando el ancho libre del zaguán o la conformación de la edificación así lo permitan con la presentación del proyecto respectivo. Por ningún concepto se desvirtuarán los elementos tipológicos de la edificación, en especial: portadas y enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín de piedra o sillar, arcos, galerías, corredores ni patios. La adaptación de la fachada que implique el ensanchamiento o apertura de una puerta de garaje, deberá realizarse guardando la simetría o el alineamiento necesarios, tanto con los elementos de planta baja como con los de pisos superiores, sobre todo

pilastras y vanos.

Cuando se trate de la implantación de áreas de estacionamientos en plantas bajas y en subsuelos que implique ejecutar excavaciones, sobre todo internas y bajo determinados ambientes de las edificaciones existentes deberá adjuntar los respectivos estudios técnicamente sustentados tales como estudios de suelo, estudios de cimentaciones de la edificación especialmente periféricas tanto de las edificaciones propias como de las contiguas que delimiten con las áreas de estacionamientos propuestos, los procedimientos de excavación, de reforzamientos y de muros previstos, con las correspondientes firmas de responsabilidad profesional, así como los necesarios informes de las Empresas de Agua Potable y Alcantarillado, Eléctrica Quito y de Telefonía en el sentido en que no hay afectaciones a las respectivas redes ni instalaciones de infraestructura.

**Art. (11).- Proporción del uso residencial.-** En las edificaciones del Centro Histórico de Quito, las actividades permitidas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo reemplazarán hasta en el cuarenta por ciento (40%) los usos principales R1, R2, R3 y RM, que las reemplazarán hasta un 15, 20, 30 y 40% respectivamente; no podrán ser reemplazadas por actividades industriales I1.

En estas mismas edificaciones el área de bodega o almacenaje de productos no podrá superar el 20% del COS TOTAL.

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

**Art. (12).- Proporción del uso residencial.-** En las edificaciones del Centro Histórico de Quito, las actividades permitidas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo reemplazarán hasta en el cuarenta por ciento (40%) los usos principales R1, R2, R3 y RM, que las reemplazarán hasta un 15, 20, 30 y 40% respectivamente; no podrán ser reemplazadas por actividades industriales I1.

**Art. (13).- Colores permitidos para fachadas.-** Para el Centro Histórico de Quito se permite el uso de cualquier color en su tonalidad pastel.