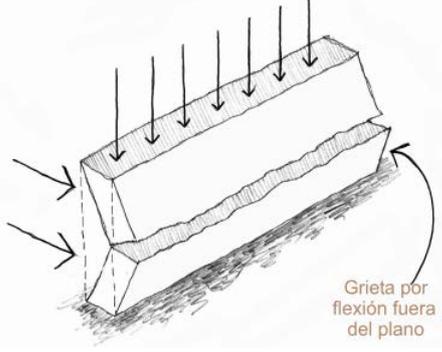
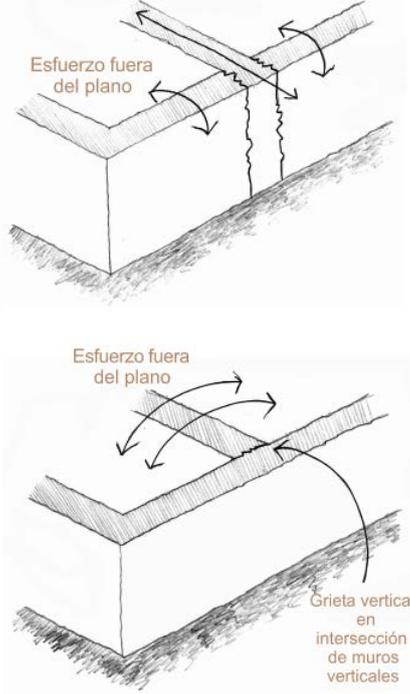


<p>Grietas por Flexión fuera del plano</p>	 <p>Grieta por flexión fuera del plano</p>
<p>Grietas en intersección de muros perpendiculares</p>	 <p>Esfuerzo fuera del plano</p> <p>Grieta vertical en intersección de muros verticales</p>

Fuente: Taller ADOBE. Restauración patrimonial, 2012



ENCUESTA PARA TRABAJO DE TITULACIÓN  
REMODELACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR A UN  
"COFFEE SHOP – BARISTA LAB"

**Edad**

De 17 – 23	<input type="checkbox"/>	De 31 – 35	<input type="checkbox"/>	De 40 – 50	<input type="checkbox"/>
De 24 – 30	<input type="checkbox"/>	De 36 – 41	<input type="checkbox"/>	De 50 en adelante	<input type="checkbox"/>

**Sexo**

F  M

**Profesión o actividad**

Administración y ventas	<input type="checkbox"/>	Estudiantes	<input type="checkbox"/>
Arq y diseño / Artesanos / artistas	<input type="checkbox"/>	Otros	<input type="checkbox"/>

**1 Toma café sí o no**

Si  no

No?

Porque?.....  
.....

**2 Conoce la floresta?**

Si  no

**3 Cuantas veces por semana frecuenta un lugar comercial de tipo alimenticio en la Floresta?**

Menos de 1

Más de 4

De 1 a 3

**4 Considera importante la oferta de revistas, libros, música en una cafetería con diferentes ambientes?**

Muy importante  Importante  Poco importante

**5 Frecuentaría una cafetería de este tipo?**

Solo  con pareja  con amigos  con familia

**6 cuál de los siguientes estilos preferiría usted en un coffee shop?**

Minimalista  industrial

vintage  rústico

ecléctico? (Combinación de estilos)

**7 Al restaurar una vivienda unifamiliar, convirtiéndola en un Coffee Shop Barista Lab se contribuirá con el turismo del barrio la floresta?**

Mucho

Poco

Nada





ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO**

**Que** el 8 de septiembre de 1978 el Comité Intergubernamental del Patrimonio Mundial de la UNESCO, declaró a Quito Patrimonio Cultural de la Humanidad por sus diferentes valores propios de sus culturas en lo urbano, arquitectónico, artístico, cultural y paisajístico.

**Que** Quito viene cumpliendo un proceso sostenido de conservación de su Centro Histórico y núcleos parroquiales que han puesto en valor su patrimonio urbano arquitectónico, artístico y cultural tangible e intangible.

**Que** este proceso implica la vigencia y aplicación de nuevas políticas de conservación de áreas históricas contenidas en planes, programas y estrategias de actuación definidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus diferentes estamentos encargados de la custodia de la ciudad patrimonial.

**Que** es necesario fortalecer la aplicabilidad de la Ley Nacional de Patrimonio Cultural frente a una nueva realidad con multiplicidad de actores que exigen nuevos esquemas y ámbitos de actuación.

**Que** es necesario concentrar en un solo cuerpo normativo todas las disposiciones reglamentarias que tengan relación con la protección del patrimonio edificado, para garantizar una gestión adecuada de la misma.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDE**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA EN LA QUE SE INCORPORA UN TÍTULO AL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO MUNICIPAL, REFERENTE A LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES.**

**Art. 1.-** A continuación del Título I, del Libro Segundo del Código Municipal, que trata del Régimen del Suelo, inclúyase el siguiente título:



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

**"TÍTULO.....**

**DE LAS ÁREAS Y BIENES PATRIMONIALES"**

**CAPÍTULO I  
DEFINICIONES GENERALES**

**Sección I  
DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL**

**Art. ...(1).- Definición de Áreas y Bienes Patrimoniales.-** Para efectos de la presente ordenanza se entenderá por áreas patrimoniales aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

**Art. ...(2).- Clasificación.-** Las áreas y bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito se clasifican de la siguiente manera:

- a) Patrimonio natural, constituido por los diferentes ámbitos y entornos de vida, vegetación, bosques y áreas de protección de recursos hídricos, entornos naturales y de paisaje urbano.
- b) Patrimonio arqueológico, constituido por los sitios y bienes arqueológicos, con su entorno ambiental y de paisaje, sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento general;
- c) Patrimonio arquitectónico y urbanístico, constituido por áreas y edificaciones históricas, así como sus entornos naturales más próximos;
- d) Patrimonio de bienes muebles, instrumentales, artísticos, artesanales y utilitarios; y,
- e) Patrimonio intangible, constituido por las diversas expresiones socio-culturales.

**Art. ...(3).- Alcance.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, para la planificación, gestión y control del patrimonio arqueológico, urbanístico y arquitectónico, que implica, en cada caso, su entorno ambiental.

La planificación, gestión y control del patrimonio natural, se realizará en aplicación de la ordenanza del Ambiente y las disposiciones pertinentes del Régimen del Suelo y del Plan de Uso y Ocupación del Suelo. En las intervenciones sobre el patrimonio natural también se deberán considerar las disposiciones pertinentes de la presente ordenanza.

La planificación, gestión y conservación del patrimonio intangible, así como del patrimonio de bienes muebles, instrumentales, artísticos, artesanales y utilitarios, será



responsabilidad, en sus diversos ámbitos, tanto del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y demás instituciones nacionales y locales encargadas de la gestión y promoción de la cultura, como de la Municipalidad a través de sus varias instancias pertinentes, tales como el FONSAL y la Dirección Metropolitana de Cultura.

Los elementos arquitectónicos y urbanísticos deberán analizarse asociados a la gestión y conservación del patrimonio intangible, relacionados con la cultura local y nacional, dada la integralidad del concepto patrimonial y de sus implicaciones reales.

**Art. ...(4).- Registro de áreas y bienes patrimoniales.-** Las áreas y los bienes patrimoniales arqueológico, urbanístico y arquitectónico, serán debidamente identificados, valorados y registrados en el Inventario de áreas y bienes patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito -DMQ-, bajo la responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos y el FONSAL, los mismos que lo mantendrán permanentemente actualizado bajo las normas técnicas y legales que para el efecto se establezcan. La información de este inventario es de carácter público.

**Art. ...(5).- Competencias en el MDMQ.-** En el ámbito administrativo correspondiente a la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, las competencias se distribuirán en la siguiente forma:

- a) Registro e inventario: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y el FONSAL;
- b) Diseño de políticas y planificación de las áreas patrimoniales: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, y Administraciones Zonales.
- c) Intervención: FONSAL, EMDUQ y Administraciones zonales; y,
- d) Gestión y control de edificaciones y de los usos de suelo: Administraciones Zonales y Unidad Técnica de Control.

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano ejercerá las competencias establecidas en la delegación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y en la Ordenanza Metropolitana Reformatoria del Título Preliminar y del Capítulo I, "De las Comisiones", del Título I, del Libro Primero del Código Municipal.

**Art. ...(6).- Interpretación.-** Las normas de esta ordenanza se entenderán dentro del contexto y en función fundamental de los objetivos de protección del patrimonio cultural del Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. ...(7).- Revisión y modificación.-** Corresponde a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, recoger nuevos criterios, conceptos y requerimientos que surjan de la aplicación de la presente ordenanza, y que apuntan a optimizar el manejo y la gestión de los bienes patrimoniales y proponer al Concejo Metropolitano las reformas que se consideren necesarias y convenientes para su actualización.



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

prospección; mientras que en el segundo caso, todas esas actividades se realizarán en el plazo establecido.

En los dos casos, los estudios que se realicen en las áreas de prospección establecerán en sus conclusiones, el nivel de significación arqueológica del sitio y, de ser el caso, la necesidad de convertirlo en un museo de sitio con su declaratoria definitiva, el mismo que deberá ser aprobado como tal por el INPC.

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

**Art. ...(12).- Condiciones para la investigación, prospección y excavaciones.-** Toda persona o entidad pública o privada que realice en el DMQ trabajos de investigación, prospección y de excavación arqueológica o paleontológica, deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento.

**Art. ...(13).- Derechos del Estado.-** En toda clase de exploraciones mineras, de movimientos de tierra para edificaciones, para construcciones viales o de otra naturaleza, lo mismo que en demoliciones de edificios, quedan a salvo los derechos del Estado sobre los monumentos históricos, objetos de interés arqueológico y paleontológico que puedan hallarse en la superficie o subsuelo al realizarse los trabajos. Para estos casos, el contratista, administrador o inmediato responsable, dará cuenta al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y suspenderá las labores en el sitio donde se haya verificado el hallazgo.

### Sección III

#### ÁREAS DE PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

**Art. ...(14).- Componentes-** Las áreas patrimoniales se estructuran como un sistema a partir del reconocimiento y la estructuración de los distintos componentes territoriales con significación y valoración patrimonial en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, como se establece en el mapa 1. Estos componentes son de tres tipos:

**a) Áreas patrimoniales consolidadas:** Son aquellos sectores de la ciudad o de las cabeceras parroquiales y núcleos barriales que tienen una estructuración definida mediante procesos de conformación físico-social de significación histórica y cultural que les da el carácter de ámbitos patrimoniales; como ejemplos se señalan el Centro Histórico de Quito, núcleos históricos parroquiales (urbanos y suburbanos) de Guápulo, Cotocollao, Cumbayá, Puéllaro, Pifo, etc.;

**b) Hitos:** Elementos y unidades arquitectónicas, urbanas y naturales sujetos de protección, monumentos arquitectónicos, casas inventariadas, casas de hacienda, plazas, plazoletas, rincones urbanos y elementos destacados del entorno;

*[Firma manuscrita]*



**c) Vinculaciones:** Caminos, chaquiñanes, senderos, coluncos, líneas férreas, que vinculan los componentes de los literales a y b de este mismo artículo; y las vinculaciones naturales que relacionan los mismos (ríos, laderas, quebradas, etc.).

**Art. ...(15).- Clasificación territorial del Patrimonio.-** El patrimonio urbanístico y arquitectónico se clasifica de la siguiente manera:

Área 1: Centro Histórico de Quito (Núcleo Histórico, área circundante, área de amortiguamiento y área de protección ambiental (mapa 2);

Área 2: Áreas, edificaciones inventariadas y sus entornos, ubicados en los barrios de inventario selectivo: Chimbacalle, La Magdalena, San Juan, América, La Alameda, El Ejido, Larrea, Universitario, Santa Clara, Belisario Quevedo, La Mariscal, Colón, La Floresta y La Paz - 6 de Diciembre (mapas 3 al 11);

Área 3: Núcleos históricos, edificaciones inventariadas y sus entornos, ubicados en las parroquias urbanas de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo, (mapas 12, 13, 14); Núcleos históricos, edificaciones inventariadas y sus entornos ubicados en las parroquias suburbanas (mapas 15 al 47);

Área 4: Casas de hacienda con sus entornos naturales y paisaje circundante;

Área 5: Entorno natural y paisaje urbano (Río Machángara, el Itchimbía, estribaciones del Pichincha, el Panecillo, el Ilaló y el Unguí);

Estas áreas patrimoniales se definen en los mapas del 1 al 47 que forman parte de esta ordenanza, en el PUOS y en los respectivos inventarios aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito.

**Art. ...(16).- Clasificación de las edificaciones.-** Las áreas y edificaciones que forman parte del patrimonio arquitectónico y urbanístico se clasifican en las siguientes categorías:

a) **Conjuntos y edificios monumentales e hitos arquitectónico-espaciales .-** Son edificios y conjuntos de alta valoración que forman parte de la memoria colectiva, debiendo conservarse en toda su magnitud y unidad, manteniendo sus características originales y los aportes realizados en el tiempo. Su recuperación arquitectónica se realizará fundamentalmente a través de intervenciones especializadas de restauración. Estas edificaciones, por sus características estructurales, formales y de organización espacial, deben orientar su utilización a actividades colectivas a nivel de ciudad, del centro histórico y de los núcleos históricos y barrios urbanos y suburbanos. Se posibilita el uso de tecnologías tanto tradicionales como de punta, según el caso, que permitan su adaptación a los usos y funciones compatibles con las necesidades del entorno en que se localizan y de sus sectores poblacionales, asimilando y profundizando su valor simbólico y su significación. Los usos previstos son básicamente equipamientos y servicios



## ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

colectivos, centros culturales, turísticos, asistenciales y de la administración pública, sin causar alteraciones o transformaciones que destruyan su carácter patrimonial.

- b) **Edificaciones y conjuntos edificados de interés especial, urbanos, suburbanos y rurales.-** Son edificaciones patrimoniales, en conjunto con sus entornos más próximos o inmediatos, que basan su valoración sobre todo en la significación histórico-cultural que representan, pero que por sus características arquitectónicas no alcanzan la categoría de monumentales; existen tanto en la trama de los centros y núcleos históricos, como en otras áreas urbanas y suburbanas, así como en los antiguos centros de producción rural, que se integran morfológica y simbólicamente a las estructuras simples o complejas del entorno tanto natural como construido. Para estas edificaciones se preverán especialmente los usos de tipo cultural, comercial, organizaciones comunitarias y centros asistenciales. No se descartan los usos de vivienda y los complementarios a éstos, para densificar las áreas subutilizadas y elevar el nivel de habitabilidad y servicios a la población.

- c) **Edificaciones y conjuntos edificados con características tipológicas comunes.-** Ubicadas en el centro histórico, en los núcleos históricos urbanos y suburbanos y en las áreas rurales, siendo las más claras muestras de la arquitectura vernácula de nuestro país, que correspondían originalmente a edificaciones destinadas a vivienda y que se constituyen en elementos básicos de la rehabilitación de las estructuras espaciales más representativas de los modos de vida de los varios momentos de la historia. A la vez que basan su valoración como muestras singulares de nuestra arquitectura, tienen un muy importante valor como componentes de conjuntos arquitectónicos y urbanos. Una de sus características fundamentales es la organización espacial alrededor de los patios centrales, las galerías perimetrales o los corredores delanteros hasta los años treinta del siglo XX, posteriormente estructurada en base a espacios de distribución centralizada cubierta (los vestíbulos en la arquitectura citadina y los tambos delanteros en la arquitectura suburbana y rural). Este tipo de edificaciones requiere de intervenciones de recuperación y reutilización prioritariamente orientadas a la vivienda, dotándolas de las instalaciones necesarias para disponer de adecuadas y actuales condiciones de habitabilidad sin que se alteren sus fundamentales características de organización espacial, morfológica y de integración al entorno.

## CAPÍTULO II PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE ÁREAS PATRIMONIALES

### Sección I INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

**Art. ...(17).- Instrumentos de planificación para la conservación y el desarrollo de las áreas patrimoniales.-** La intervención en las áreas patrimoniales tendrá como referencia, además de la presente ordenanza, los siguientes instrumentos:



Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento general;  
Plan General de Desarrollo Territorial PGDT y sus instrumentos complementarios;  
Plan Maestro de Rehabilitación Integral de las Áreas Históricas de Quito;  
Plan Especial del Centro Histórico de Quito.

**Art. ...(18).- Intervenciones o tratamientos urbanísticos.-** La definición de intervenciones no contempladas en estos instrumentos podrán derivarse tanto de planes de conservación y mantenimiento como de estudios urbanos especiales en los que se identificará y definirá los tratamientos específicos o tipos de intervención urbana tales como:

**Conservación:** para aquellas estructuras que mantienen homogeneidad tipo morfológica, coherencia entre los usos, las edificaciones, los niveles de calidad del espacio público e integración con el entorno natural y construido; y,

**Rehabilitación:** para aquellas estructuras en las que se presentan contradicciones entre los usos, la tipo morfológica de edificaciones y espacios, y que hayan generado procesos de deterioro de esas estructuras o de sus entornos.

Como tratamientos o tipos de intervención no aplicables a las áreas patrimoniales, pero sí como complementarias para aplicación en áreas de proximidad o de entorno que impliquen la adecuada conformación de áreas de transición o de amortiguamiento donde no existan ni edificaciones ni espacios patrimoniales, se podrá considerar los siguientes:

**Renovación:** para aquellas estructuras que por su estado de deterioro y la pérdida de unidad morfológica, determinan la necesidad de su reemplazo por una nueva estructura que se integre física y socialmente al resto del conjunto urbano y especialmente a delimitaciones patrimoniales próximas; y,

**Consolidación:** En concordancia con los tratamientos urbanísticos que plantea el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) en su segmento 9, y como uno de los tratamientos opuestos a la renovación urbana, pero con el mismo propósito que éste, y también en áreas de proximidad a las patrimoniales se aplicarán tratamientos urbanos dirigidos a reafirmar tipos de ocupación y uso y fortalecer estructuras y usos en correspondencia con las características tipo morfológicas del entorno urbano.

## Sección II INVENTARIO DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES

**Art. ...(19).- Inventario de las edificaciones patrimoniales.-** Es el instrumento de planificación y gestión que contiene el registro, reconocimiento, evaluación física y registro de intervenciones de los bienes patrimoniales, e información sobre las



características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, y uso, así como de su estado de conservación.

Todos los bienes con protección dentro de las áreas de valor patrimonial, serán catalogados en correspondencia con los grados de protección señalados en este código, y de acuerdo a los parámetros definidos como instrumentos de clasificación y control de los bienes patrimoniales

Está conformado por tres tipos de inventario de arquitectura patrimonial:

**Monumental.-** Es el registro de las edificaciones civiles y religiosas, del más alto valor patrimonial, tanto las que llegan al nivel y la categoría de monumentos arquitectónicos, como aquellas llamadas de interés especial, que son las que basan su valoración sobre todo en la significación histórico-cultural que representan; estas edificaciones tienen protección absoluta.

**Continuo.-** Es el registro de todos y cada uno de los predios edificados en el área delimitada del Centro Histórico de Quito; y,

**Selectivo.-** Es el registro de predios edificados ubicados en áreas sin una homogeneidad global en su caracterización urbano arquitectónica, seleccionados mediante criterios de valoración preestablecidos y que comprende el conjunto de edificaciones seleccionadas de 13 barrios urbanos de Quito por fuera del Centro Histórico, que conforman el área 2 y que constan en el Art. ... (15) de este título; el conjunto de edificaciones seleccionadas correspondientes a los Núcleos Históricos de las parroquias urbanas de Chillogallo, Guápulo y Cotacollao; el conjunto de edificaciones seleccionadas de los Núcleos Históricos de las 33 parroquias suburbanas, más un barrio suburbano (El Tingo) del Distrito Metropolitano de Quito; y el conjunto de edificaciones y entornos seleccionados de las llamadas "haciendas circunquiteñas", esto es de aquellas haciendas ubicadas en el área de influencia de Quito.

**Art. ...(20).- Inventario de Arquitectura Monumental Civil y Religiosa.-** Con el propósito de establecer directrices generales de actuación y de plantear recomendaciones para la intervención física en los monumentos arquitectónicos, así como en la determinación de los usos más adecuados cuando se trata de reciclar viejas estructuras monumentales, se registran conjuntos, recoletas, iglesias, capillas, humilladeros, hospitales, palacios, bancos, instituciones, locales de educación y teatros, de acuerdo a la siguiente clasificación: Arquitectura Monumental Religiosa, Civil y de Interés Especial. Este inventario recoge las edificaciones que son registradas en fichas del tipo 1, conteniendo las características arquitectónicas del monumento, los usos de sus espacios componentes y los grados de intervención recomendados.

Las variables básicas de valoración para cada unidad edificada constitutiva del monumento son:



- Significado Histórico-cultural: hechos importantes (sociales, culturales, políticos); edad de la edificación, y connotación religiosa, cívica y urbanística (hito urbano).
- Significado arquitectónico: carácter tipológico; calidad espacial; características físicas relevantes; grados de intervención realizada; y estados de conservación y deterioro.

**Art. ...(21).- Inventario continuo del Centro Histórico (área uno).**- Este inventario incluye la siguiente información:

- Usos de suelo;
- Nivel de servicios básicos con que cuentan;
- Formas de tenencia y de propiedad;
- Evaluación de daños y desperfectos de los elementos arquitectónicos constitutivos y sus causas;
- Estado de la edificación y niveles de intervención;
- Calificación y tipo de protección (catalogación);

Las tipologías arquitectónicas constituyen uno de los parámetros para la identificación, clasificación y valoración de las edificaciones más relevantes. Se definen tipos arquitectónicos caracterizados por tres variables: forma de implantación (sin patio y con tal número de patios); frente de lote; altura de edificación y tipo estructural-constructivo (estructura portante o mixta, materiales tradicionales o mixtos y muchos o pocos elementos arquitectónicos singulares).

**Art. ...(22).- Inventario Selectivo en el área histórica dos.**- Comprende el inventario selectivo de edificaciones que identifica los tipos de mayor valor histórico, estético y tecnológico, para su protección como patrimonio de la ciudad, ubicados fuera del Centro Histórico.

Estos edificios se contienen en una ficha que registra la siguiente información: identificación de los edificios de interés y su entorno inmediato; forma de ocupación según uso y familias que lo habitan; forma de tenencia; características arquitectónicas, integración al entorno, calidad constructiva, tipo de emplazamiento, y estado de la edificación.

**Art. ...(23).- Inventario Selectivo en el área histórica tres.**- Este inventario selectivo registra los más representativos ejemplos de las edificaciones populares de las parroquias de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo y de las 33 parroquias suburbanas, tanto por su morfología como por la integración a su medio geográfico y a su entorno. El registro se lleva en fichas con los siguientes contenidos:

- De significado histórico: En base al rescate de información por transmisión verbal de informadores calificados y documental en el sitio y en otras fuentes.

### Sección III CATALOGACIÓN

Anexo 2

**Art. ...(27).- Catalogación.-** Para efectos de establecer la valoración de todas y cada una de las edificaciones registradas en los inventarios patrimoniales, así como la lectura y manejo de la información de una manera sistémica, se calificará a cada predio de acuerdo a los siguientes criterios o parámetros básicos:

- Valor Tipológico (tipología de la edificación);
- Significado (simbólico, histórico, tecnológico, hito urbano, etc.);
- Estado de la edificación;
- Relación con el entorno.

A estos parámetros básicos podrán agregarse otros que se consideren necesarios para optimizar la catalogación. La catalogación aplicada deberá incluir el baremo o tabla de los aspectos considerados en cada criterio o parámetro, con la ponderación correspondiente, lo que resumirá un puntaje que clasificará a cada edificación en uno de los tres grupos generales considerados: edificaciones con protección absoluta, edificaciones con protección parcial y edificaciones con catalogación negativa.

**Edificaciones con protección absoluta.-** Son aquellas edificaciones patrimoniales que por su alta valoración arquitectónica, individual, de conjunto, de contexto y de entorno, pasan a formar parte de la memoria colectiva, inclusive de la Nación, debiendo



conservarse en toda su magnitud y unidad, manteniendo sus características originales y los aportes realizados en el tiempo. En caso de ser necesario, se recuperarán las mismas a través de intervenciones especializadas de restauración arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones monumentales y las de interés especial que lo ameriten.

**Edificaciones con protección parcial.-** Conocidas también como rehabilitables, son aquellas que siendo también patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, lo cual implica que en la catalogación correspondiente constarán los elementos que deban conservarse obligatoriamente y aquellos que puedan modificarse, así como sus grados y tipos de intervención, que están contenidos en la rehabilitación arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones y conjuntos edificados de interés especial, urbanos, suburbanos y rurales.

**Edificaciones con catalogación negativa.-** Son aquellas edificaciones que no presenten valores arquitectónicos representativos ni relevantes, que no tengan significación ni histórica ni cultural, y que no formen parte de un conjunto arquitectónico homogéneo o que si lo integra vaya en contra de su unidad y armonía arquitectónicas y espaciales y de las características del entorno, natural o construido.



Áreas Históricas, a través del fideicomiso establecido para el efecto, así como la ejecución y administración del "Programa Pon a Punto tu Casa", financiado con recursos de dicho Fondo.

**Art. ...(30).- Destino de los recursos del Fondo.-** El Fondo destinará sus recursos al otorgamiento de créditos, o aportaciones como socio estratégico, para mejoramiento, adecuación o rehabilitación de los inmuebles ubicados en las áreas históricas del Distrito, con preferencia en las áreas declaradas como prioritarias por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos. Los créditos se concederán previo un procedimiento de convocatoria pública a las personas que cumplan con las exigencias que para el efecto establezcan las normas del fideicomiso. El monto del crédito servirá para la ejecución de las siguientes obras en edificaciones de propiedad privada que se destinen a la vivienda y usos complementarios y compatibles a la misma, incluyendo áreas comunales en las edificaciones que contengan varias unidades de vivienda:

- a) Reforzamiento y consolidación estructural;
- b) Impermeabilización y tratamiento de humedades;
- c) Dotación de baños y cocinas en viviendas autónomas;
- d) Reparación e instalación de electricidad, agua potable, desagües y red telefónica;
- e) Saneamiento, iluminación y ventilación natural de las dependencias;
- f) Renovación de pisos, revestimientos y carpinterías; y,
- g) Ampliación de la superficie del inmueble, bien sea por crecimiento en altura o en planta, con sujeción a la reglamentación urbana y a las normas vigentes.

El crédito cubrirá la ejecución de una parte de la obra; los costos restantes serán asumidos por el propietario-beneficiario. Toda operación financiada por el Fondo deberá contar con recursos del beneficiario de acuerdo al reglamento del programa Pon a Punto tu Casa.

Con los recursos del Fondo se financiarán los costos de operación del programa, la supervisión de obras, y también se cubrirán los costos de estudios técnicos bajo las condiciones que establezca el programa. Los beneficios que produzcan las operaciones del Fondo se reinvertirán íntegramente en éste.

**Art. ...(31).- Del informe de la aprobación de los planos y del permiso especial de rehabilitación de vivienda con recursos del Fondo.-** El FONSAL enviará uno o varios proyectos de las construcciones que se financien con recursos del Fondo, a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo, la que emitirá de ser el caso, el o los informes de aprobación de planos.

La Administración Zonal correspondiente otorgará el permiso de Rehabilitación de Vivienda para las construcciones, previa solicitud del Director Ejecutivo del FONSAL u otra instancia municipal designada, acompañando los informes de factibilidad técnica de cada intervención constructiva y los correspondientes informes de aprobación de los planos.



Las construcciones financiadas con el Fondo quedan exentas de la rendición del fondo de garantía señalado en la Ordenanza de Régimen del Suelo, del Libro Segundo de este Código. Estas construcciones están obligadas a identificarse por medio de un letrado con el nombre del Fondo, código del préstamo y nombre y registro profesional del constructor responsable.

Los beneficios establecidos en los artículos III.77, III.78 y III.79 del Código Municipal, serán aplicables también a los inmuebles rehabilitados con recursos del Fondo para Rehabilitación y Mejora de Vivienda en las áreas históricas.

**Art. ...(32).- De la propiedad horizontal en inmuebles rehabilitados con el Fondo.-** Los propietarios de las edificaciones que hayan sido intervenidas con este fondo y que requieran tramitar la licencia de propiedad horizontal, deben sujetarse al mismo trámite para la obtención de la Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal que establece el vigente reglamento de Procedimientos para la Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.

### CAPÍTULO III

## USOS, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO PATRIMONIAL

### Sección I USOS DEL SUELO

**Art. ...(33).- Usos del suelo.-** En las áreas patrimoniales se podrán implantar los usos permitidos y condicionados establecidos en el PUOS, a excepción de las siguientes:

#### a. Uso Comercial y de Servicios:

Se prohíbe implantar: lavadoras de autos, lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, bodegaje de artículos de reciclaje, billares con venta de licor, salas de proyección de videos para adultos y casinos independientes; talleres mecánicos pesados y enderezada, mecánicas de semipesados y mecánicas de motos, distribuidoras de materiales pétreos y de acabados de construcción, centros (plantas) de lavado en seco, patios de vehículos de transporte pesado y maquinaria pesada; agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado); y centrales de abastos y centrales frigoríficas.

En el Centro Histórico de Quito y en el núcleo histórico de Guápulo, además de lo señalado, se prohíben las distribuidoras de gas de cualquier capacidad; sólo se permite la distribución mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos de las cabeceras parroquiales en las que se permite distribuidoras de hasta 40 cilindros, debe presentarse informe de autorización



## ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

del Cuerpo de Bomberos sobre las condiciones de seguridad del local que se solicite para esta actividad.

En el Centro Histórico de Quito, en las áreas que comprenden el Núcleo Central y los barrios de La Chilena, San Juan, La Alameda, San Blas, La Tola, San Marcos, La Loma, La Recoleta, San Sebastián, El Panecillo, San Diego, Aguarico, San Roque, El Placer y El Tejar, según las delimitaciones que constan en el gráfico No. 5 del Plan Especial del Centro Histórico de Quito, se prohíben nuevas ocupaciones y permisos en los zaguanes de acceso a las edificaciones para cualquier actividad de comercio y servicios, en forma permanente u ocasional.

**b. Equipamientos de Servicios Sociales y de Servicios Públicos:**

En el Centro Histórico y núcleos históricos parroquiales, se prohíbe implantar nuevo equipamiento de ciudad o metropolitano en todas las tipologías; escuelas, colegios secundarios, unidades educativas; clínica-hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta; polideportivos especializados, centros deportivos públicos y privados; cuartel de policía; cementerios, servicios de cremación y/o velación y osarios fuera de cementerios; estación de transporte de carga y maquinaria pesada, centros de revisión vehicular; administración pública.

**c. Uso Industrial:**

Se prohíbe la implantación de industrias catalogadas como I2, I3 e I4.

Las actividades preexistentes constantes en este artículo, que se encuentren funcionando con la respectiva autorización, podrán seguir funcionando siempre y cuando cumplan con las normas ambientales y de seguridad exigidas, y sólo por el tiempo que establece la Disposición Transitoria séptima.

**Art. ...(34).- Proporción del uso residencial.-** En las edificaciones de las áreas patrimoniales, Centro Histórico de Quito, el núcleo histórico de Guápulo, así como los núcleos históricos de la cabeceras parroquiales, las actividades permitidas establecidas en el PUOS reemplazarán hasta en el cuarenta por ciento (40%) los usos principales R1, R2, R3 y RM, excepto las actividades industriales I1, que las reemplazarán hasta un 15, 20, 30 y 40% respectivamente. 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 equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos y alojamientos donde estos usos podrán ocupar hasta el 100%.



predios ubicados en los contornos de plazas y parques parroquiales urbanos y suburbanos, incluidos los predios esquineros, tendrán una zonificación especial (ZH) de ocupación del suelo y parámetros morfológicos específicos para cada predio, que serán determinados por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial previa solicitud por escrito a esa dependencia, para que se definan los datos específicos de edificabilidad y ocupación del suelo que se aplicarán en todo tipo de propuestas de intervención en el predio solicitado.

**Art. ...(43).- Intensificación de la ocupación del suelo (COS).**- En las áreas patrimoniales, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación.

**Art. ...(44).- Proyectos en predios inventariados integrados.**- Los predios inventariados ubicados fuera del Centro Histórico que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, inclusive de altura, de acuerdo a su zonificación, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, 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 luego de un retiro 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 debe ser conocido, evaluado y aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

**Art. ...(45).- 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, que 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 II ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA**

**Art. ...(46).- Formas de intervención arquitectónica.-** La intervención a operarse en el patrimonio edificado comprende:

- Intervención arquitectónica en las edificaciones individuales, que se circunscribe, casi exclusivamente, al nivel arquitectónico con entornos muy próximos.
- Intervención arquitectónica en grupos de edificaciones, manzanas, conjuntos, tramos y sectores homogéneos, con el objetivo de garantizar la intervención integral a nivel urbano.

**Art. ...(47).- 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. ...(48).- 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

8  
7



las tipologías arquitectónico-urbanas, esto es su tipo-morfología, pero respetando su marco ambiental, poblacional y cultural.

**Art. ...(49).- Formas de intervención arquitectónica..-** Las formas de intervención arquitectónica respecto al patrimonio edificado son las siguientes: Conservación, Restauración, Recuperación, Rehabilitación y Nueva edificación.

**Art. ...(50).- Intervenciones de Conservación.-** Todas las edificaciones con protección absoluta o parcial, 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. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda, se registrarán además por las disposiciones para EDIFICACIONES DE VIVIENDA de las vigentes NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

En las edificaciones bajo protección absoluta o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.

Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.

Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entrepisos, 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.

**Art. ...(51).- Intervenciones de 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 hubieren 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 permita la devolución de los elementos perdidos o alterados, pero denotando siempre la contemporaneidad en su ejecución, debiendo ser identificable respecto a la estructura original.

**Art. ...(52).- Intervenciones de 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 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.

**Art. ...(53).- Intervenciones de Rehabilitación.-** Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación existente, a fin de adaptarla a las necesidades actuales. Se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Respetará 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 cumbrero y no afectará la quinta fachada. Deben presentarse los detalles constructivos correspondientes;
- e. En las áreas históricas patrimoniales, la altura máxima será la que determine la zonificación específica para cada predio, que establecerá la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos;
- 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



## ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se asegurará 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 debe presentar los justificativos técnicos que sean del caso;

**i.** No se modificarán 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 prohíben 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 recuperarán 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, deberán 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 podrán construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:

8  
7



° Podrán 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 deben 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, a fin de que esté debidamente protegida de la humedad y de las filtraciones; 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:

° En la rehabilitación de edificaciones en áreas patrimoniales deberá reutilizarse o replicarse las puertas y ventanas con las características de diseño y materiales que originalmente tienen o tenían en caso de haberse destruido o desaparecido. Por razones de falta de referencias evidentes o por nuevo uso autorizado, para la edificación podrán permitirse diseños y materiales alternativos acordes con las características de la edificación y como parte del proceso de aprobación de los planos arquitectónicos.

**ñ.** 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;

**o.** 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,

**p.** En las áreas históricas 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, la Municipalidad 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.



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, si fuera pertinente, 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 y 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. Para el efecto, se ocuparán de las gestiones pertinentes, tanto ante el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC- y la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio como ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural -FONSAL- y otras instancias que correspondan. Así mismo contratarán, bajo su entera responsabilidad, los seguros contra incendios y otros daños de éstos bienes, sobre todo si estos han sido o estuvieren siendo intervenidos para su conservación, parcial o total, por parte del FONSAL.

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

**Art. ...(57).- Edificaciones que amenacen ruina.-** Las edificaciones que amenacen ruina o que deban ser reemplazadas, podrán ser objeto de derrocamiento parcial o total según sea el caso, para lo cual el propietario presentará planos debidamente registrados, la Licencia de Construcción y una solicitud a la Administración Zonal correspondiente, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado.



Cuando la edificación que amenaza ruina forme parte del inventario de edificaciones protegidas o de una de las áreas de protección histórica, el único organismo que, dadas condiciones muy extremas y suficientemente comprobadas, podrá autorizar su demolición parcial o total, será la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, sobre la base de todos los informes justificativos que sean necesarios, además del proyecto propuesto, resolución que luego pasará a la Administración Zonal correspondiente para su trámite administrativo y seguimiento.

#### Sección IV ESTACIONAMIENTOS

**Art. ...(58).- Estacionamientos en áreas patrimoniales.-** Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirá lo previsto en el siguiente cuadro y las normas sobre la materia contenidas en esta Ordenanza.

<b>CUADRO NO. 1 REQUERIMIENTO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS POR USOS EN ÁREAS HISTÓRICAS</b>			
<b>USOS</b>	<b>No. DE UNIDADES (*)</b>	<b>No. DE UNIDADES PARA VISITAS</b>	<b>AREAS 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 3 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	1 por cada 50 m <sup>2</sup>		



50 hasta 500 m2.	de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		
Comercios desde 501 hasta 1.000 m2.	1 por cada 40 m2 de AU área de construcción o fracción mayor al 50%		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Comercios desde 1.001 hasta 5.000 m2.	1 por cada 30 m2. 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 m2. de AU área de construcción o fracción mayor al 50%	1 por cada 200 m2 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;  
Contarán con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

(\*) En todos los casos que constan en este cuadro, en cuanto al número de unidades, se exigirán siempre que las condiciones tanto de accesibilidad como de topografía y ubicación de edificaciones existentes lo permitan.

Para otros usos no contemplados en este cuadro, el número de estacionamientos se calculará en base al cuadro respectivo de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. ...(59).- 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. Por



**Art. ...(61).- Normas Especiales para la transferencia de dominio de bienes inmuebles que constan registrados en el Inventario de Edificaciones Patrimoniales.-** Las personas que celebren o vayan a celebrar un contrato de transferencia de dominio de predios que contengan edificaciones que constan registradas en el Inventario de Edificaciones Patrimoniales, deben presentar como requisito previo al catastro municipal una declaración hecha ante Notario Público en la que conste que conocen de la existencia, estado y condición del inmueble en su calidad de bien inventariado, y que se someten a la normativa de protección dictada para el efecto.

Las autoridades y funcionarios municipales responsables de este procedimiento, deben exigir en el trámite de traspaso de dominio el Informe de Regulación Metropolitana vigente y la declaración descrita anteriormente.

## Sección II RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. ...(62).- Características de propiedad horizontal en áreas patrimoniales.-** Las edificaciones en áreas patrimoniales que se sujeten a las normas del régimen de propiedad horizontal observarán las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Régimen del Suelo, y las siguientes:

- a.- Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios;
- b.- Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la reorganización interna en dos plantas (tipo "duplex") con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores;
- c.- También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que aseguren privacidad, garanticen un adecuado comportamiento estructural y se ejecuten con sistemas constructivos y materiales compatibles con la estructura histórica de las edificaciones;
- d.- Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0.15 m). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entechado;
- e.- Los entrepisos entre unidades podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación. De tratarse de

8  
7



entrepisos de madera o acero, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojara material aislante acústico incombustible;

**f.-** Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en la presente ordenanza;

**g.-** Las edificaciones podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales, siempre y cuando se trate de un proyecto colectivo (mínimo 5 unidades de vivienda) de carácter comprobadamente social, aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales;

**h.-** Podrá computarse como área recreativa los patios, jardines, terrazas y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales, sin que haya límite en su número hasta completar el área requerida;

**i.-** En las edificaciones registradas en el Inventario de Arquitectura Patrimonial, no se autorizará la construcción de los grupos D(21 a 40 unidades), E(41 a 70 unidades) y F(71 o más unidades) en usos de comercio, y de los grupos E y F en usos de oficinas, del correspondiente Cuadro de Clasificación por número de unidades para declaratoria de propiedad horizontal de la vigente ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,

**j.-** Las edificaciones ya existentes a declararse en Propiedad Horizontal, además de los planos estructurales obligatorios para la obtención de la Licencia de Construcción, contarán con un documento debidamente notariado en el que se garantice su estabilidad y permanencia, suscrito por un profesional ingeniero en estructuras.

## CAPÍTULO VI

### DEL PROCESO Y REQUISITOS PARA OBTENER EL ACTA DE APROBACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

**Art. ...(63).- Acta de Aprobación y Registro de Proyectos.-** En las áreas históricas del Distrito Metropolitano, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos, para restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva presentará:

- Formulario solicitando la aprobación y el registro del proyecto que debe estar suscrito por el o los propietarios o representante legal si es persona jurídica, y por el profesional arquitecto o por un ingeniero civil graduado antes del 18 de octubre de 1966, quien debe declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos se ajustan a la verdad y cumplen con la normativa vigente sobre la



materia. La firma del profesional constante en este formulario debe ser reconocida ante notario público.

- Copia de la cédula de ciudadanía del propietario o del pasaporte en caso de ser extranjero;
- Informe de Regulación Metropolitana (IRM);
- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Consentimiento notariado del 100% de propietarios, en caso de copropiedad;
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- Memoria histórica de la edificación o del predio señalando las diversas intervenciones que se han hecho y un estudio de bienes muebles (cielo-rasos de latón, pintura mural, taraceados, papel tapiz y otros elementos decorativos);
- Memoria fotográfica conteniendo las características de la edificación y su entorno, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental, bienes muebles y estado de la edificación;
- Levantamiento del estado actual de la edificación, los materiales y los usos actuales;
- Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, en caso de que el uso del suelo sea diferente al principal asignado en el IRM;
- Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio;
- Tres copias de los planos y un CD con los archivos digitales de lectura en programas autocad o compatibles, que contengan toda la información constante en los planos impresos de la propuesta arquitectónica, de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y del Régimen del Suelo y otras leyes vinculadas; los cuadros de datos debe incluirse en el CD en hoja de cálculo.

#### Contenido de los planos del Proyecto:

- Ubicación, implantación en la manzana, en el lote, plantas arquitectónicas incluidas las de cubiertas, fachadas de la edificación agregando las de las casas colindantes, otras fachadas hacia el interior del predio y cortes (mínimo dos); estos elementos en planos de estado actual con la identificación y señalamiento de patologías de la edificación; planos de intervención donde consten tanto los componentes que se conservan, se modifican o se suprimen, como las intervenciones específicas que solucionan las patologías señaladas en los planos de estado actual; y planos de propuesta con los usos en todos los ambientes, materiales, solución a las patologías detectadas, cuadro de áreas y detalles arquitectónicos y constructivos para su cabal comprensión.
- Cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, debe tomarse en cuenta que la primera etapa obligatoriamente considerará la rehabilitación de la existente. El acta de registro otorgada así como la licencia de construcción, serán validas únicamente para la etapa solicitada.



- Para someter cualquier proyecto a concurso para financiamiento nacional o internacional debe contarse previamente con las aprobaciones y registros correspondientes.

**Art. ...(64).- Acta de Aprobación y Registro de proyectos modificatorios y ampliatorios.-** Para realizar modificaciones o ampliaciones de edificaciones en cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos parroquiales, se requerirá, el Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, el que se emitirá con el cumplimiento de los mismos requisitos del artículo inmediatamente anterior.

**Art. ...(65).- Acta de Aprobación y Registro de proyectos de rehabilitación de cementerios y criptas que forman parte del inventario patrimonial.-** En los casos de rehabilitación de cementerios y criptas con valor patrimonial, además de los requisitos generales establecidos para este equipamiento, se anexará:

- Memoria Histórica descriptiva que señale las intervenciones anteriores y describa la intervención propuesta;
- Memoria fotográfica conteniendo las características esenciales del cementerio y de su entorno, su secuencia espacial y los elementos de interés ornamental y paisajístico;
- Intervención de áreas verdes;
- Cuadro completo de acabados con la especificación de los materiales a emplear;
- Informe favorable de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio;
- Para proyectos que incluyan actividades de cremación se deberá presentar Licencia Ambiental emitida por la Dirección Metropolitana Ambiental.

**Art. ...(66).- Licencia de Trabajos Varios en Áreas patrimoniales.-** Para todos los casos de intervención con obras de nueva edificación o de rehabilitación, restitución, reconstrucción, restauración o remodelación en las áreas patrimoniales se debe obligatoriamente obtener la Licencia de Construcción, con el cumplimiento de los requisitos y siguiendo el procedimiento que establece el vigente Reglamento de Procedimientos para la Habilitación del Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, con la previa aprobación y registro de los planos arquitectónicos que se señalan en este capítulo.

La Licencia de Trabajos Varios se tramitará en las respectivas administraciones zonales, con el cumplimiento de los requisitos y siguiendo el procedimiento del Reglamento que señala el párrafo precedente. Esta Licencia constituye el documento que autoriza al propietario de una edificación ubicada en una de las áreas patrimoniales a realizar:

- a) Por una sola vez edificación nueva o ampliación permanente de hasta 40m2.



En edificaciones inventariadas, las construcciones nuevas complementarias o ampliaciones permanentes, inclusive menores a los 40m<sup>2</sup>., no podrán realizarse únicamente con Licencia de Trabajos Varios, sino que deberán aprobar y registrar planos arquitectónicos y obtener la Licencia de Construcción como se señala en el presente artículo, siempre y cuando la edificación permanente que se agregue no tape la visualización principal, desde la calle de la edificación inventariada ni ocupe retiro frontal parcial o total, debiendo armonizar formalmente con las características de la edificación existente;

- b) Complementación y arreglo de cerramientos y accesos;
- c) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como:  
Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzado resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas escaleras, pasamanos y carpinterías de madera y metal que no impliquen modificación de las características formales ni materiales de las mismas, reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación; y
- d) Cambio de cubiertas, tanto de la estructura como del entechado o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles las pendientes, las alturas, los cumbreros, las limatesas, limahoyas, faldones y elementos constitutivos de la misma. En caso de proponer alguna modificación de los elementos o características arriba mencionados, debe obligatoriamente presentarse planos que incluyan diseños, detalles y materiales, una memoria descriptiva de los trabajos e informe favorable de la Dirección Metropolitana de Planificación territorial (DMPT). En estos casos, los planos y la memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado.

## CAPÍTULO VII DE LOS ESTÍMULOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. ...(67).- Incentivos y estímulos.-** Los propietarios de edificaciones inventariadas ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, sean personas naturales o jurídicas, que rehabiliten, restauren o realicen obras de conservación y mantenimiento en las mismas, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas, luego de concluidas dichas obras, podrán acogerse a los siguientes beneficios:

Los beneficios que establece la "Ley de Incentivos Tributarios para la Conservación de las Áreas Históricas de Quito" (Ley No. 107, publicada en el Registro Oficial 552, segundo suplemento, de 23 de diciembre de 1995), que son:



1. 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 Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, hasta por un lapso máximo improrrogable de cinco años;
2. La exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente al de la terminación de las obras; y,
3. Exoneración del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio que se la hará efectiva mediante nota de crédito luego de concluida la restauración o rehabilitación debidamente autorizada, si es que dichas obras fueron realizadas en el lapso de los dos años inmediatamente posteriores al traspaso de dominio realizado.

Estos estímulos tributarios se los regula en el Capítulo V del Título I del libro tercero, artículos III. 77 al III.80 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

**Beneficio para la reparación y pintura de fachadas.-** El FONSAL otorgará un beneficio económico consistente en la cobertura de hasta el 50% del costo total de las obras de reparación y pintura de fachadas, y hasta el 30% del costo tanto de reparación de cubiertas de la crujía delantera como de acometidas eléctricas. Para acogerse a este beneficio, los propietarios deben seguir el procedimiento establecido en el Reglamento dictado por el FONSAL y siempre que tales adecuaciones sean parte de los proyectos de recuperación de imagen urbana.

**Asistencia legal para la resolución de conflictos de propiedad.-** La Municipalidad del Distrito Metropolitano, a través de la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, prestará de forma gratuita el servicio de asesoría a fin de resolver conflictos legales relacionados con la propiedad de los inmuebles. En casos de litigio se podrán utilizar los servicios del Centro de Mediación de CONQUITO.

**Promoción de la inversión privada.-** Las iniciativas de ejercicio de actividades económicas propuestas por propietarios de inmuebles rehabilitados, serán atendidas con créditos y asistencia técnica por las unidades competentes de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito y se financiarán con recursos destinados para las acciones de sostenibilidad del Centro Histórico.

**Art. ...(68).- Beneficios adicionales para rehabilitación de vivienda o para vivienda con usos complementarios-** Los propietarios y ocupantes de inmuebles que se encuentran en el Centro Histórico, dentro de los límites del mismo definidos en el plano No.2 de la presente ordenanza y que vayan a ser rehabilitados para vivienda, o vivienda con usos compatibles, tendrán además de los incentivos tributarios descritos en el artículo precedente, los siguientes beneficios adicionales:



## ORDENANZA METROPOLITANA N° 0260

**Préstamo temporal para la reparación.-** Los propietarios de inmuebles que dejen de percibir arrendamientos por motivos de realización de obras de mejoras a través del Fondo para Rehabilitación y Mejora de Vivienda, podrán acceder a través de este mismo programa a un crédito complementario para compensar los valores que se dejen de percibir por arrendamiento con un máximo de seis meses. El propio Fondo reglamentará el procedimiento de los desembolsos y de los reembolsos de este crédito complementario.

**Publicidad gratuita para promoción de arrendamiento o venta de inmuebles.-** El Fondo brindará a los beneficiarios del crédito para rehabilitación de vivienda, asesoramiento, promoción y publicidad gratuita de sus ofertas de venta o alquiler de vivienda. La promoción y publicidad gratuita será hasta tres veces por cada inmueble, a través del medio publicitario que establezca para el efecto el mismo Fondo.

**Tarifa especial en los parqueaderos municipales para residentes.-** Los residentes en viviendas del Centro Histórico tendrán derecho a un descuento del 50% del valor de la tarifa en los parqueaderos municipales ubicados en el Centro Histórico en horario desde 19h00 hasta 7h00 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 Oficina de Arrendamientos de la Municipalidad. Para acceder al beneficio de descuento en parqueaderos, adicionalmente se deberá adjuntar la matrícula del vehículo en el que se acredite su propiedad.

**Art. ...(69).- Infracciones en áreas patrimoniales.-** En el caso de infracción a la presente ordenanza, el Comisario Metropolitano de la Administración correspondiente notificará a los responsables sobre la obligación de cumplir con las disposiciones del mismo para la conservación y recuperación de las edificaciones.

- a) Cuando los propietarios descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad, infringen lo previsto en los artículos . ...(72) y . ... (73) del presente instrumento legal. De persistir el descuido o abandono se sujetarán al procedimiento del Art. ...(74) de esta misma ordenanza.
- b) En los trabajos de restauración, rehabilitación e integración que no cumplan con las disposiciones del presente capítulo, los infractores se sujetarán a las sanciones que se establecen en los siguientes artículos y a la obligación de restituir las características tipológicas originales de la edificación y su entorno. El Comisario Metropolitano establecerá un plazo máximo de noventa días calendario para el cumplimiento de la restitución dispuesta; en caso de incumplimiento, seguirá el procedimiento que señala el Art. ...(74) de la presente ordenanza;

## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

● ICUS ● IRM ● Incremento pisos

 Iniciar sesión

 Inicio

### Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

#### IRM PRELIMINAR

El IRM debe ser obtenido en: **Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)**

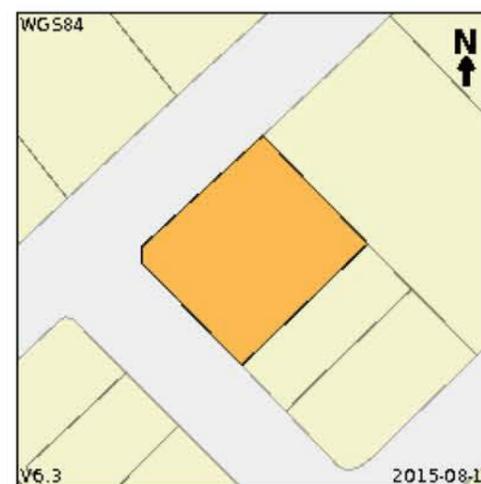
#### INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD \*

##### PROPIETARIO

C.C./R.U.C.: 17\*\*\*\*\*84  
Nombre: GUERRERO MARIA HAYDEE Y OTRO

##### DATOS TÉCNICOS DEL LOTE

Número de predio: 39938  
Geo clave: 170104230098012112  
Clave catastral anterior: 10305 04 003 000 000 000  
En derechos y acciones: NO  
Área de lote (escritura): 550,00 m2  
Área de lote (levantamiento): 0,00 m2  
ETAM (SU) - Según Ord.#269: 4,18 % (-+22,70 m2)  
Área bruta de construcción total: 356,67 m2  
Frente del lote: 46,05 m  
Administración zonal: NORTE  
Parroquia: Mariscal Sucre  
Barrio / Sector: LA FLORESTA



Zoom  

#### CALLES

#	Fuente	* Nombre	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	* Nomenclatura
1	SIREC-Q	VIZCAYA	12	5 m línea de cerramiento		N24G
2	IRM	RADIO DE CURVATURA	5			
3	SIREC-Q	VALLADOLID	12	5 m línea de cerramiento		E13

Para modificar o eliminar la información de las vías cuya fuente es el sistema SIREC-Q marcadas con (\*), debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva

#### REGULACIONES

##### ZONA

Zonificación: Z2 (ZC)

Lote mínimo: V m2

Frente mínimo: V m

COS total: V %

COS en planta baja: V %

V=Variable

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Uso principal: (E) Equipamiento

##### PISOS

Altura: V m

Número de pisos: V

##### RETIROS

Frontal: V m

Lateral: V m

Posterior: V m

Entre bloques: V m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

#### AFECTACIONES

#### OBSERVACIONES

#	Observación
1	RETIRO FRONTAL A LAS DOS VIAS 5M. RADIO DE CURVATURA 5M.
2	V=Variable
3	Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.
4	Predio afectado en el sistema catastral, solicitar información en la DMC o en la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

#### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

CONTROL CATASTRAL  
 ATENCION AL PUBLICO  
 • 39938

C I M A  
 FICHA CATASTRAL

01/12/2014  
 CIE130L

1030504003	03		NATURAL			
00001700298084	GUERRERO MARIA HAYDEE Y OTRO					
					CIUDAD	
900	VIZCAYA		MARISCAL SUCRE			
16000	LA FLORESTA		AIVA:	402	9	100,00
16001	EL GIRON					
					Mov.:	25/09/2013
					Oficio:	984086
SIRC Frente:	46,05	Reb/Exon: L.ANCIANO 50%	Mts	A	Actual	Anterior
	Terreno:		550,00	120,00	66.000,00	34.320,00
Res.: SIRECQ	Constru:		356,67	51,25	18.281,25	21.840,00
	Comunal:					
	T.Comun:					
	A.Abier:			0,00	0,00	
	Mejoras:				4.109,75	
FactorT:						56.160,00
FactorV: 0,000400					88.391,00	
			Patrimonio:	88.391,00		88.391,00
			RECLAMO			
RESPONSE: NORMAL						CORRECCION
PF 1 HELP 2 PRV 3 END			5 IMP 6 UNI 7 UCO 8 MPH 9 DEU 10 SIM 11 RCL 12 LOG			

**1. INFORMACION GENERAL DE LA EDIFICACION**

**1.1 Localización e Identificación**

Registro Nº: 00077 Nombre del Inmueble: SIN NOMBRE  
 Código Bienes Inmuebles: BI- 17-001-23-000077 Clave Catastral: 10305-04-003  
 Código Inventario Patrimonial: 0420-002-004-003 Nº de Predio: 39938  
 Cantón: QUITO Parroquia: LA MARISCAL  
 Barrio: LA FLORESTA  
 Calle Principal: VIZCAYA Nº: SIN NUMERO  
 Intersección: VIZCAYA Y VALLADOLID Mz: 004  
 Coordenadas WGS84 Z17S: X(Este): Y(Norte): Z(Altitud):  
 Inmueble Inventariado SI  NO  Acto administrativo:  
 Distinciones del Inmueble: NO REGISTRA  
 Datos del Propietario: GUERRERO MARIA HAYDEE Y OTRO

**1.2 Origen de la Edificación:**

1.2.1 Período: I II III IV  
 Prehispánico  
 S -XVI:  
 S -XVII:  
 S -XVIII:  
 S -XIX:  
 S -XX: X  
 S -XXI:  
 1.2.2 Fecha:  
 1.2.3 Autor:

**1.6 Ubicación:**



Fotografía General de fachada

**1.3 Tipología y Uso**

1.3.1 Arquitectónico:		1.3.2 Usos:	
Subgrupo:	Categoría	Subcategoría	Original / Actual
Militar			
Civil	VIV URBANA	UNIFAMILIAR	RES / RES
Religiosa			
Institucional			
Comercial			
Industrial			
Agrícola			
Funeraria			

**1.4 Régimen de Propiedad**

1.4.1 Propietario del Inmueble:	
Público	Privado
Estatal	Religioso
Municipal	Comunal
Militar	Particular <input checked="" type="checkbox"/>
Otro	Otro

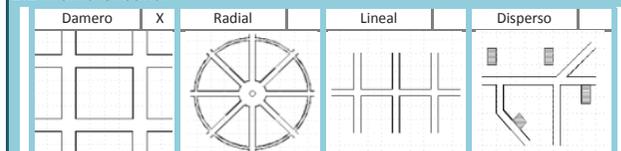
1.4.2 Inmueble ocupado por:  
 Propietario   
 Arrendatario  
 Otro

**1.5 Estados de Conservación**

Evaluación de la edificación	Bueno	Regular	Malo	En Ruinas
	1.3 Tipología y Uso		X	
Cubiertas			X	
Fachadas			X	
Acabados en Interiores			X	
Otros Espacios	X			
Escaleras			X	
Instalaciones			X	
Estado General	EN RUINA			

**2. DESCRIPCION Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION**

**2.1 Trama Urbana**



**2.3 Descripción Volumétrica**

2.3.1 Estilo Dominante:  
 Neo-historicista  Barroco  Neoclásico  Ecléctico  Vernáculo   
 Modernismo  Racionalismo  Organicismo  Contemporáneo  Otro:   
 2.3.2 Composición formal de Fachada:  
 Composición Formal: Alta  Media  Baja   
 Forma de fachada: Recta  Retranqueada  Frontal  Lateral izquierda   
 Curva  Ochavada  Lateral derecha  Posterior   
 Ubicación: Ubicación

**2.4 Amenazas (A) y Vulnerabilidades (V)**

2.4.1 Factores de Origen Natural

	A	V		A	V		A	V
Erupciones	X	X	Deslizamientos			Meteorización		
Inundaciones			Fallas Geológicas	X	X	Sismos	X	X
Otros:								

2.4.2 Factores de Origen Antrópico

	A	V		A	V		A	V
Incendios	X	X	Zona Tugurizada			Conflicto de Tenencia		
Explosiones			Edificio Tugurizado			Intervenciones Inadec.		
Contaminación	X	X	Falta de Mantenim.	X	X	Falta de Control	X	X
Desarrollo Urbano	X	X	Abandono	X	X	Otros:		

**2.2 Caracterización de la Edificación**

2.2.1 Emplazamiento Mz. 2.2.2 Predio en Trama 2.2.3 Relación Espacios 2.2.4 Crujía 2.2.5 Galerías 2.2.6 Zaguán (Ingresos) 2.2.7 Escaleras 2.2.8 Jardín /A. Verdes/H/ 2.2.9 Altura edificio

**2.3.3 Fachada Ornamentación:**

Ornamentación: Alta  Media  Baja   
 Paramentos: Paño Liso  Con decoración  Color   
 Portada: Simple  Monumental  Compuesta  Inscripciones   
 Zócalos: Liso  Ornamentado   
 Vanos: Puertas Ventanas  
 Principal  Principal   
 Secundaria  Secundaria   
 Balcones: Incluidos  En Volado   
 Herrajes: Forjados  Fundido  Otros:  
 Arcos: Adintelado  Medio punto   
 Carpanel  Ojival   
 Lobulado  Rebajado   
 Otros:  
 Portal: Portal recto  Con arquería   
 Ornamentos: Alero simple  Chambranas   
 Al. con canecillos  Frisos   
 Apliques  Molduras   
 Arquitrabe  Ménsulas   
 Basamento  Modillones   
 Cartelas  Pilastras   
 Columnatas  Platbanda   
 Remates de Fachada: Acroterio  Cornisa   
 Almena  Espadaña   
 Antefija  Frontón   
 Arquería lombarda  Guardapolvo   
 Balastrada  Macetones   
 Balcones  Marquesinas   
 Barandas  Pretil   
 Otros: BOZEL

**OBSERVACIONES:**

Descripción física general del inmueble y su entorno: Elementos más significativos: (valores)  
 Se trata de una edificación de dos plantas con cubiertas a cuatro aguas, la portada con su puerta principal ocupa el centro de la fachada, mientras que las ventanas que se encuentran en los dos cuerpos son de similares proporciones, con recuadros. El balcón en la calle derecha se sustenta en un portal que da cabida a una ventana. Corona la fachada almenas y merlones escalonados que recuerda a las Mezquitas. Se destaca su situación ruinoso, se conoce que vive una anciana, sin embargo su abandono se contrapone con la actividad del sector. Se deberá tomar medidas de protección.

**RESPONSABLE INVENTARIO**

Entidad Ejecutora:	GUILLERMO BOLAÑOS G.	Dirección de Inventario IMP
Encuestador:	ALTAMIRANO ROCIO	Aprobó:
Revisó:	CASTILLO JUAN	Fecha: día/mes/año
		Fecha: día/mes/año
		Fecha: día/mes/año

