

ORDENANZA N° 1727

De 16/10/75

NORMAS SOBRE EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE QUITO

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE QUITO

Considerando:

Que el núcleo histórico de la ciudad de Quito constituye un testimonio trascendental de la cultura ecuatoriana, no solamente de carácter local o nacional, sino de importancia universal;

Que es imperativo propio de las funciones del Cabildo, precautelar y garantizar la conservación y mantenimiento de las manifestaciones materiales del acervo cultural, artístico e histórico de la ciudad de Quito, y su Cantón;

Que es su deber irrenunciable el regular la ejecución de trabajos de consolidación, reparación, restauración y mantenimiento como aspectos de la conservación y construcción en el área correspondiente al Centro Histórico, armonizando la preservación de sus características peculiares con las exigencias de la época actual;

Que es necesario actualizar, renovar y reunir en una sola Ordenanza las disposiciones administrativas para un mejor logro de propósitos dentro de la política de conservación y preservación monumental; y,

Que es indispensable armonizar las labores técnicas y administrativas de la Municipalidad para efectos de planificación, mantenimiento y conservación del patrimonio urbano y monumental de Quito.

En uso de las atribuciones señaladas en el numeral primero del artículo 64 de la Ley de Régimen Municipal vigente,

DECRETA:

La siguiente Ordenanza para el Centro Histórico de la Ciudad de Quito, Sustitutiva de las Ordenanzas N°s. 1125, 1135, 1271 y 1313.

TITULO 1 DE LA COMISION DE CENTRO HISTORICO

CAPITULO 1

Artículo 1º.- La Comisión del Centro Histórica es un organismo municipal de carácter técnico, conformada por especialistas en preservación de monumentos, que deberá actuar conforme la Ley de Patrimonio Artístico Nacional en lo que se refiere a la preservación de los bienes culturales y cuyas resoluciones deberán ser consideradas por el I. Municipio y por el Alcalde.

Artículo 2º.- La Comisión del Centro Histórico estará integrada por los siguientes Miembros, quienes tendrán derecho a voz y voto.

- a) El Concejal Presidente de la misma o su suplente que serán designados por el Concejo;
- a) El Concejal Presidente de la Comisión de Higiene o su suplente, que deberá ser otro Concejal de la misma Comisión;

- a) El Director del Departamento de Planificación o su Delegado;
- a) El Director del Departamento de Obras Públicas o su Delegado;
- a) Un Delegado del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo de Pichincha, o su suplente, quienes serán nombrados por el Alcalde de la ciudad en base de la Terna que presentará cada dos años, dicho Colegio, en los primeros quince días del mes de Febrero de los años pares;
- a) El Director del Patrimonio Artístico Nacional, o su suplente, en representación de la Casa de la Cultura;
- a) Un representante de la ciudadanía, o su suplente, quienes serán nombrados cada dos años, por el I. Concejo en base de la Terna presentada por el Alcalde, en Agosto de los años pares. Esta designación deberá recaer sobre personas cuyos méritos e interés por los problemas de conservación urbana y preservación artística se hayan demostrado públicamente.

Artículo 3º.- Podrán también concurrir a las sesiones de la Comisión, con voz informativa, personas particulares o funcionarios municipales, previa disposición del Presidente de la Comisión.

Artículo 4º.- La Secretaría de esta Comisión estará a cargo de la Secretaría de la Oficina de Centro Histórico.

Artículo 5º.- Será necesaria la presencia de cuatro miembros para que la Comisión pueda sesionar y sus decisiones se tomarán por simple mayoría, de acuerdo al número de concurrentes.

CAPITULO II ATRIBUCIONES

Artículo 6º.- Son atribuciones de la Comisión:

- a) Solicitar al Concejo, o en su defecto, al organismo nacional competente, la declaratoria como elemento de valor monumental para los sectores, calles, edificios, elementos urbanos, detalles arquitectónicos, de carácter público o privado, que por su diseño, historia o tradición merezcan su preservación;
- b) Solicitar al Concejo la adopción de un Plan de Acción y cumplirlo en forma sistemática, de acuerdo a una política de preservación y puesta en valor de los elementos que conformen el patrimonio urbano;
- c) Conocer y resolver, previo los informes del Coordinador o Asesor Técnico y de las Secciones de Líneas de Fábrica y Revisión de Planos, acerca de las solicitudes para nuevas construcciones, trabajos de conservación y restauración, demoliciones totales o parciales, que se pretendan efectuar en los inmuebles y monumentos históricos ubicados en la zona; considerando el uso de suelo o más de su validez formal;
- d) Previa autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio, autorizar la realización de excavaciones arqueológicas y dictar las normas, conforme a las cuales deberán realizarse en predios ubicados en la zona del Centro Histórico y en los que expresamente se los incorpore;
- e) Señalar las normas y medidas a adaptarse, para salvaguardar la integridad, buena presentación, saneamiento y valorización de los sitios y bienes monumentales dentro de la zona; así como para la recuperación de los espacios urbanos que hayan sido alterados por cambios o impostaciones;
- f) Además del Centro Histórico propiamente dicho, pedirá al Concejo determinar la adopción de los límites de otras áreas de la ciudad o de las parroquias del Cantón Quito que, por su carácter artístico, histórico o tradicional, merezcan ser incluidas en el Plan de Preservación en base de informes técnicos;
- g) Informar y recomendar al Concejo, sobre la necesidad y forma de contratos de obras de reparación, consolidación, restauración y/o mantenimiento de elementos urbanos o arquitectónicos. Lo mismo, en relación con el Estado y los organismos nacionales que tengan que ver con la preservación de los bienes culturales,
- h) Impartir disposiciones que, previa aprobación del Señor Alcalde y por su intermedio, deberán cumplirse por parte de funcionarios y autoridades municipales, sobre asuntos y casos que revistan especial importancia en las materias que le competen;
- i) Recomendar al I. Concejo la adopción de incentivos, sobre todo de orden tributario y financiero, para Instituciones y personas que realicen en sus predios trabajos acordes a las normas que

- establece esta Ordenanza para el logro de sus propósitos, o conserven debidamente elementos dignos de preservación;
- j) Elaborar la proforma de distribución del presupuesto anual que se le asigna al I. Municipio de Quito para financiar las obras de restauración de Quito Antiguo y el área rural que le corresponde, de acuerdo con un programa de obras prioritarias para el año en curso;
 - k) Llevar a cabo, constantemente, campañas de mentalización, difusión y exaltación de lo que constituye los bienes de preservación del Centro Histórico de Quito y de las Parroquias del Cantón, informando, al mismo tiempo, sobre la política y el Plan de acción que realiza el I. Municipio;
 - l) Promover la participación pública, privada, nacional y externa, hacia la creación de un fondo de restauración del Centro Histórico de Quito y sus normas para el manejo del mismo.

TITULO II DE LA DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO

Artículo 7º.- Se adopta como delimitación del área del Centro Histórico de la ciudad, para efectos de control y administración de la misma, la que consta en el plano de Inventario y Clasificación del Centro Histórico de Quito, documento que se anexa a la presente Ordenanza, como instrumento que pasa a formar parte de ella.

Subdivisión y Categorías

Artículo 8º.- Dentro de la delimitación indicada en el artículo anterior establécense los siguientes sectores de acuerdo a la importancia, características y ubicación:

- a) Un Núcleo Central que comprende el sector urbano más representativo y primigenio de la ciudad y que está limitado por las calles: Chimborazo, Mires, Olmedo, Imbabura y Manabí, Flores, Maldonado, Morales y Av. 24 de Mayo, hasta unir nuevamente con la Chimborazo; calles en las cuales están comprendidos sus dos paramentos. Añádase a esta categoría el Sector Guápulo y su entorno, que constan en el plano N°. 2;
- b) Una Zona de Control que comprende una área circundante al Núcleo Central y cuyos límites están determinados en el plano al que se refiere el Artículo 7º.;
- c) Una Zona verde paisajística que constituye el marco natural de Quito Antiguo. Esta zona comprende la Loma de San Juan y parque de la Alameda al Norte; Loma del Panecillo al Sur, faldas del Pichincha al occidente y Loma del Ichimbía al Oriente. Su delimitación precisa no puede establecerse y únicamente se adoptará de conformidad a las proyecciones paisajísticas que ofrezca en cada sección del límite interno;

Artículo 9º.- Para efectos de administración y control del área del Centro Histórico, establécense categorías por grupos de conformidad a la importancia, valor y ubicación de los elementos que constituyen el patrimonio urbano.

PRIMER GRUPO: Edificaciones de primer orden y que son de conservación imperativa. No podrán sufrir aumentos, transformaciones ni demoliciones bajo ningún concepto, salvo por obras exclusivas de conservación.

Dentro de este grupo se clasifican cinco tipos:

- a) Iglesias, monasterios, conventos, atrios, pretilos, criptas, cementerios, patios, Murallas y más elementos que formen un conjunto;
- b) Edificios públicos de valor artístico, tradicional, representativo y su conjunto;
- c) Obras en general de carácter artístico-histórico;
- d) Edificios particulares; y,
- e) Calles y otros que la Comisión solicite su clasificación al I. Concejo.

SEGUNDO GRUPO: Edificaciones de primera importancia histórica y/o artística que no se hallan anotadas en el primer grupo y que solamente podrán ser transformadas en caso de requerimientos urbanísticos fundamentales de la ciudad.

En este grupo se contemplarán igualmente los cinco tipos determinados para el primer grupo.

TERCER GRUPO: Edificaciones de valor artístico o histórico de segunda importancia, no clasificadas en el grupo segundo. No podrán ser demolidas o transformadas sino por causas de importantes

requerimientos urbanísticos de la ciudad, previo informe de la Comisión sobre los estudios técnicos justificativos.

En este grupo se considera tres tipos:

- a) Obras Urbanas;
- b) Casas particulares;
- c) Algunos elementos y detalles.

Artículo 10.- El detalle y mención del Patrimonio Artístico e Histórico del Quito Antiguo descrito en el artículo anterior, constan en el inventario que la Comisión adopta como oficial y cuya gratificación y listado se anexa a la presente Ordenanza.

Artículo 11.- En las zonas del Centro Histórico no podrán realizarse trabajos de conservación, restauración, demolición o nuevas construcciones, sin la correspondiente autorización municipal.

Cuando dichos trabajos se refieran a cambios estructurales urbanos de trascendencia, se necesitan la aprobación del I. Concejo para su ejecución, previo dictamen de la Comisión de Centro Histórico sobre estudios elaborados por el organismo municipal respectivo. Tales dictámenes deben presentarse a consideración del I. Concejo mediante informes firmados por todos los Miembros de la Comisión y si alguno de ellos discrepara, presentará informe de minoría.

TITULO III DE LAS NORMAS DE ACTUACION EN LAS ZONAS DEL CENTRO HISTORICO CAPITULO 1

De los Trabajos de Conservación o Preservación, Restauración, Remodelación y Nueva Construcción

Definiciones:

Artículo 12.- La noción del monumento histórico comprende tanto la creación arquitectónica aislada, como el sitio urbano o rural que lleva el testimonio de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico. Se refiere no solamente a las grandes creaciones, sino también a las obras modestas, que con el tiempo, llegan a adquirir una significación cultural.

Artículo 13.- Son trabajos de conservación aquellos que tienden a mantener permanentemente el buen estado y prevenir el deterioro de un monumento o lugar histórico.

Artículo 14.- Son trabajos de restauración aquellos que tienden a mantener permanentemente el buen estado y prevenir el deterioro de un monumento o lugar histórico.

Artículo 15.- Son trabajos de renovación urbana, aquellos que tienden a cambiar la ocupación de un espacio, sus funciones y/o su contenido social.

Artículo 16.- Son trabajos de demolición aquellos que tienen por objeto el derrocar un inmueble. La demolición será total o parcial según afecte al inmueble en su integridad o sólo en una parte.

CAPITULO II Normas de actuación

Artículo 17.- En el núcleo Central que se menciona en el literal a) del Artículo 8º, se permitirá exclusivamente la realización de trabajos de conservación y restauración y renovación interna. Se autorizarán nuevas construcciones únicamente en solares no edificados y con usos y/o edificaciones "non-conformin".

Podrá ordenarse la demolición de construcciones que atenten a la armonía urbana del sector, previo informe técnico y determinando las compensaciones, si fuere del caso.

Artículo 18.- En la zona de control indicada en el literal b) del Artículo 8º, podrán ejecutarse trabajos de restauración, conservación y nuevas construcciones.

Artículo 19.- En la zona verde paisajística se autorizarán trabajos que no afecten a la construcción y a la topografía del Quito Antiguo.

Artículo 20.- La altura de los inmuebles a construirse en la zona de control se ceñirá obligatoriamente a las determinadas por la Dirección de Planificación, en el Reglamento y Ordenanza de Zonificación.

Artículo 21.- Para cualquier trabajo a efectuarse en los inmuebles ubicados dentro de las zonas anteriormente descritas, será requisito previo obtener de la Sección Técnica de Centro Histórico, un Certificado en el que conste si el inmueble está o no incluido dentro del inventario y clasificación de monumentos, con el objeto de observarse lo que en él se determina.

Artículo 22.- El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior acarreará al propietario y constructor, la imposición del máximo de las sanciones que contempla esta Ordenanza.

Artículo 23.- En todos los inmuebles ubicados dentro del Núcleo Central, no podrán modificarse ni reducirse las superficies de los patios, corredores, galerías y jardines, sin autorización del Concejo.

Artículo 24.- Se conservarán las portadas, escudos, aleros, capiteles, zapatas, frisos de piedra, piletas, zócalos, antepechos de balaustres, de hierro, etc., y todo otro elemento que constituya una muestra de Arquitectura o decoración histórica o tradicional.

Artículo 25.- Las medidas sobre seguridad, prohibición y ocupación de calzadas y aceras, se sujetarán a las disposiciones constantes en la Ordenanza General de Construcciones.

Artículo 26.- Los espacios de corredores al rededor del patio de la planta baja y los ambientes de patios y corredores abiertos, deberán ser restituidos.

Artículo 27.- El I. Municipio, por intermedio de la Sección Técnica del Centro Histórico notificará a los propietarios de monumentos, obras y edificios artísticos, históricos y coloniales, para que sus inmuebles recobren su valor tradicional, en caso que hubieren sufrido transformaciones o deterioros.

Artículo 28.- Los propietarios deberán cumplir lo preceptuado en el artículo anterior en plazo no mayor de trescientos sesenta días a partir de la notificación señalada. Tal cumplimiento merecerá por parte del I. Municipio la aplicación de los incentivos consignados en el literal i) del Artículo 6° de la presente Ordenanza.

Artículo 29.- Las cubiertas de teja de barro cocido que requieran reparación o renovación dentro de los perímetros del Núcleo Central y de la zona de Control, se repararán únicamente mediante el empleo del mismo tipo de material. El criterio de conservación en cuanto al uso de materiales originales, se observará para el caso de renovación o reparación de cubiertas con tejuelos o ladrillo.

CAPITULO III De la línea de fábrica

Artículo 30.- Dentro del área del Centro Histórico de Quito, no podrá variarse la línea de fábrica existente, a menos que el Concejo a pedido de la Sección Técnica del Centro Histórico, así lo disponga, previo el correspondiente informe de la Comisión.

Artículo 31.- Dispónese la conservación de la antigua traza de la ciudad, y la recuperación en caso de que haya sido alterada. Tal recuperación ha de hacerse especialmente cuando afecte al conjunto urbano y en basé a documentos históricos correspondientes a la época.

CAPITULO IV

Del mantenimiento y conservación

Artículo 32.- Las fachadas, culatas, y más sitios visibles de los inmuebles, deben ser pintados y cuidadosamente mantenidos.

Artículo 33.- Esta disposición deberá cumplirse anualmente y los propietarios que crean tener derecho a ser exonerados, solicitarán a la Sección Técnica de Centro Histórico, un certificado sobre el estado de conservación del inmueble.

Artículo 34.- Las culatas y fachadas de los inmuebles ubicados dentro del Núcleo Central y de la Zona de Control, deberán ser pintadas de color blanco; y los balcones, puertas y ventanas de madera, con azul añil, verde oscuro o café; los elementos de hierro serán de color negro o verde oscuro.

Artículo 35.- Los zócalos y otros elementos de piedra que cubren las fachadas, deberán mantener su característica original visible. Por tanto, es prohibido pintarlos, barnizarlos o cubrirlos con cualquier otro material, que distorsione su textura.

Artículo 36.- En el Núcleo Central prohíbese terminantemente la exhibición, propaganda y venta de mercadería de cualquier género ocupando para ello las aceras, paredes de fachadas o vanos de puertas y ventanas. Tampoco se podrán ocupar los zaguanes de los edificios de esta zona, para usos comerciales.

Artículo 37.- La ocupación de vías en el área del Núcleo Central, así como en la Zona de Control, para efectos de servicios y equipamiento, como son: casetas de teléfonos, basureros, buzones de correos, etc. será determinada por la Sección Técnica del Centro Histórico, previo el estudio correspondiente.

Artículo 38.- No podrán adosarse chimeneas, tubos de ventilación o extracción de olores ni otros elementos extraños y añadidos a las fachadas de los inmuebles

Artículo 39.- La instalación de rótulos, anuncios y propagandas, se regirá por la Ordenanza respectiva en todo lo que no se oponga a la presente. Se prohíbe los anuncios de luz de neón, y los letreros luminosos deberán aprobarse por la Comisión.

Artículo 40.- Se prohíbe la propaganda, ocasional o permanente, mediante alto parlantes y hojas volantes desde vehículos en marcha. Así mismo, queda prohibido el uso de alto parlantes en los locales.

CAPITULO V

Del procedimiento

Artículo 41.- Las solicitudes de permiso para la realización de trabajos en los inmuebles situados en el Centro Histórico, contendrán la relación detallada de los fundamentos de la misma y la descripción minuciosa de los trabajos a ejecutarse.

Artículo 42.- Toda solicitud de permiso para cualquier clase de trabajo, será firmada por el propietario y por un profesional proyectista y constructor responsable. Deberá contener de modo expreso el compromiso personal y solidario para acatar estrictamente las disposiciones que les señale la Municipalidad, en caso contrario se aplicarán las sanciones correspondientes.

Artículo 43.- A toda solicitud se acompañará

- a) El informe de Línea de Fábrica;
- b) El certificado preceptuado por el Artículo 21 y conferido por la Sección Técnica del Centro Histórico;
- c) Planos del estado actual del inmueble;
- d) Fotografías de fachadas e interiores (18 x 12 cm.);
- e) Planos del nuevo proyecto en plantas, cortes y fachadas;
- f) Descripción de los materiales a emplearse con diseños y medidas;

g) Ubicación y relación con el conjunto inmediato en 250 mts. de radio.

Artículo 44.- Para los trabajos de reparación que signifiquen sólo mantenimiento de los inmuebles y siempre que ellos no cambien la distribución interna ni sus fachadas, no será necesaria la presentación de los requisitos descritos en los literales c), f) y g) del Artículo 43, pero presentará otro testimonio que pruebe la verdad de la reparación.

Artículo 45.- Estos trabajos serán autorizados por el Director de Obras Públicas previo informe favorable de la Sección Técnica de Centro Histórico.

Artículo 46.- En todos los aspectos, relativos al trámite y más especificaciones, se estará a lo que disponga la Comisión de Centro Histórico.

CAPITULO VI De las sanciones

Artículo 47.- Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza, serán juzgadas por el Comisario Municipal de la zona correspondiente, con informe de la Sección Técnica del Centro Histórico.

Artículo 48.- Las sanciones serán impuestas según el caso, al propietario del inmueble, al representante legal de la Institución, establecimiento o negocio, al constructor, o a todos cuantos intervinieren en las infracciones.

Artículo 49.- Establécense las siguientes sanciones:

1. Multa de S/. 200 a S/. 1.000,00 para las infracciones a lo prescrito en el Artículo 36 y retiro inmediato del objeto o uso materia de la sanción.
2. Multa de S/. 200 a S/. 5.000,00 para las infracciones a lo prescrito en los Artículos 32, 34, 35, 37 y 38 y la realización de esos trabajos por la Municipalidad por cuenta del propietario, con el recargo del 30 por ciento, luego de la terminación del plazo que establecerá el Comisario respectivo, por la prensa.
3. Multa de S/. 1.000,00 a S/. 5.000,00 por la disposición arbitraria de los bienes catalogados en el Inventario del Patrimonio Histórico, y la obligatoriedad de restituirlos.
4. Multa de S/. 1.000,00 a S/. 5.000,00 para las infracciones a lo preceptuado en el Artículo 9. Si fuere arbitrariamente afectado un inmueble con transformaciones, demoliciones o impostaciones, el propietario obligatoriamente deberá restituirlo a su estado anterior, con los mismos elementos característicos y dentro del plazo que se le concederá para el efecto. La mora en el cumplimiento de esta disposición acarreará una multa de S/. 500,00 diarios, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.
5. Multa de S/. 1.000,00 a S/. 5.000,00 por la utilización de materiales y diseños diferentes a los autorizados, y la conminación para que se cumpla con lo señalado en el permiso.
6. Multa de S/. 200,00 diarios por la mora en la restitución de los espacios que deben permanecer abiertos y que hubieren sido cerrados arbitrariamente.
7. Multa de S/. 1.000,00 a S/. 5.000,00 por tala de árboles o destrucción de elementos vegetales.

Artículo 50.- El constructor responsable será suspendido por seis meses en el ejercicio de los derechos provenientes de su inscripción en el Registro de Profesionales en el I. Municipio. Si reincidiera, la suspensión será por dos años.

Artículo 51.- Para la imposición de las sanciones se tendrá en cuenta las circunstancias atenuantes y agravantes de la infracción.

Artículo 52.- Además del Plano e Inventario que se indican en los Artículos del 7º al 10 de esta Ordenanza, para lograr una política estable y eficaz de preservación y ordenamiento en el Centro Histórico, declarase incorporada y sujeta a disposiciones de la Ley del Patrimonio Artístico Nacional y al Decreto Supremo N° 413 del 15 de Febrero de 1966; reconociéndose como fuentes de inspiración la Carta de Venecia y las Normas de Quito.

Artículo 53.- Deróganse las Ordenanzas N^os. 1125, 1135, 1271 y 1313, así como todas las disposiciones que se hubiere expedido y que se opongan a la presente Ordenanza.

Artículo 54.- La presente Ordenanza regirá desde la fecha de su sanción.

Dada en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal de Quito, a los dieciséis días del mes de Octubre de mil novecientos setenta y cinco.

(f). Ing. GALO DE LA TORRE MORÁN, Presidente Ocasional del I. Concejo, Encargado de la Vicepresidencia.

(f). Jorge A. Pesántez B., Secretario General del I. Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSION:

El Infrascrito Secretario del I. Concejo certifica, que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por este I. Concejo en sesiones del catorce de Agosto de mil novecientos setenta y cinco, veintiocho de Agosto y dieciséis de Octubre del mismo año.

(f). Jorge A. Pesántez B., Secretario General del I. Concejo.

ALCALDIA DEL CANTON.- Quito, a 20 de Octubre de 1975. Ejecútese:

(f). Arq. Sixto A. Durán Ballén, Alcalde de San Francisco de Quito.

(f). Jorge A. Pesántez B., Secretario General del I. Concejo.