



GOBIERNO DEL CANTÓN

*Rumiñahui*

**ORDENANZA No.022-03  
EI ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN RUMIÑAHUI**

**CONSIDERANDO:**

Que, las manifestaciones culturales conforman los rasgos distintivos, espirituales, materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan al pueblo ecuatoriano;

Que, nuestro Patrimonio Cultural está constituido por un conjunto de valores únicos e insustituibles íntimamente vinculado a los derechos humanos y sobre todo al desarrollo de nuestro país;

Que, es deber de todos los ciudadanos en general y de la comunidad Rumiñahuense en particular preservar y mantener los monumentos públicos, conjuntos y ejes urbano-históricos de la evolución urbana y arquitectónica de la ciudad;

Que, es imperioso fomentar la cooperación con el gobierno central y seccional independiente, así como con los diferentes sectores de la economía y los organismos nacionales, internacionales y supranacionales para movilizar recursos en salvaguardia de las ciudades históricas;

Que, es necesario preservar la estructura urbana y arquitectónica original de la ciudad de Sangolquí como testimonio para las futuras generaciones;

Que, un pueblo sin tradición e historia es un pueblo sin personalidad, por lo que conservar los testimonios edificados por el pueblo de Sangolquí es preservar y revalorizar su personalidad y su carácter; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 49 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

**EXPIDE:**

La siguiente:

**ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO Y SITIOS HISTÓRICOS DEL  
CANTÓN**



Teléfono: 2331 020

Telefax: 2331 104

E-mail: [imr@andinanet.net](mailto:imr@andinanet.net)

Visite nuestro sitio web

[www.ruminahui.gov.ec](http://www.ruminahui.gov.ec)

## **CAPITULO I DE LA COMISIÓN DEL CENTRO Y SITIOS HISTÓRICO**

**Art. 1.- Comisión.-** Establécese la Comisión del Centro y Sitios Históricos, como un organismo de carácter permanente y técnico que deberá actuar conforme a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Ley de Patrimonio Cultural, y la presente Ordenanza.

**Art. 2.- Integración.-** La Comisión, estará integrada por tres Concejales designados por el I. Concejo. Actuará como Presidente el nombrado expresamente para el efecto o el primero de los concejales designado para integrarlo.

Adicionalmente participarán con voz, pero sin voto los señores:

- a).- Procurador Síndico Municipal;
- b).- Director de Planificación;
- d).- Director de Avalúos y Catastros;
- e).- Un Delegado del Colegio de Arquitectos de Rumiñahui; y,
- f).- Un Delegado del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural en calidad de asesor.

Podrán también asistir a las sesiones de la Comisión del Centro Histórico, con voz informativa, los funcionarios municipales que la Comisión requiera; y personas particulares previa autorización del Presidente de la Comisión.

**Art. 3.- Dictamen.-** Los dictámenes se darán por mayoría de los votos presentes y cuando no haya unidad de criterio, se entregarán dictámenes razonados de mayoría y minoría.

**Art. 4.- Atribuciones.-** Son atribuciones de la Comisión:

- a).- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones pertinentes de la Ley del Patrimonio Cultural y de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y de la presente Ordenanza
- b).- Recomendar al I. Concejo solicite al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la declaratoria como bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado las zonas, sitios, sectores, calles, edificios, elementos urbanos, detalles arquitectónicos, de carácter publico o privado, que por razones estipuladas por las Leyes de Patrimonio Cultural merezcan su preservación y que se hallen o no incluidos en las zonas de protección.

- c).- Disponer a la Dirección de Planificación actualizar anualmente el inventario o catastro de bienes culturales y requerir al Instituto de Patrimonio Cultural su incorporación de ser el caso.
- d).- Recomendar anualmente al I. Concejo, el o los edificios y construcciones que merecen un reconocimiento cívico por su conservación y mantenimiento.

## **CAPITULO II**

### **DE LA DELIMITACIÓN DEL CENTRO Y SITIOS HISTÓRICO**

**Art. 5.- Perímetro del centro histórico.-** Los límites del Centro Histórico de la Ciudad de Sangolquí, para efectos de su Control y Administración, será el que consta en el Plan de Conservación del Centro Histórico de Sangolquí, que es:

#### **ZONA CENTRAL**

**ZONA 1.-** Conformado por 14 manzanas delimitadas por el norte por la calle Venezuela, por el sur por la calle García Moreno, por el este por la calle Espejo y por el oeste por la calle José Olmedo.

**ZONA 2.-** Conformado por 24 manzanas delimitadas por el norte por la calle Venezuela, por el sur por la calle Genaro Jaramillo, por el este por la calle Quimbalembó y la calle Quito, por el oeste por la calle Pichincha.

#### **ZONAS DE INFLUENCIA:**

**ZONA 3.-** delimitada por el norte y por el este por el Límite de Zona de Riesgo, por el sur por los linderos de la Zona 2 y el Núcleo Central, por el oeste por la calle Pichincha.

**ZONA 4.-** delimitada por el norte por la calle Genaro Jaramillo y por el Límite de Zona de Riesgo, por el sur por la Avenida Abdón Calderón, por el este por el Límite de la Zona de Riesgo y la calle Pichincha y por el oeste por la Avenida General Enriquez.

**Art. 6.- Hechos arquitectónicos.-** La Municipalidad conjuntamente con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, con sustento en las características históricas, arquitectónicas, identidad cultural y patrimonios tangibles e intangibles, determinarán los bienes que deban ser preservados, aún cuando no consten en el perímetro del centro histórico y que estén en la jurisdicción del cantón, tales como casa de haciendas, puentes, edificaciones, monumentos, acueductos elevados y otros bienes que ameriten ser considerados como tales.

### **CAPITULO III DE LAS CATEGORÍAS Y NORMAS DE INTERVENCIÓN**

**Art. 7.- Categorías.-** Para efectos de administración y control del Centro Histórico por parte del Consejo Municipal, se establecen las siguientes categorías:

**Categoría A).-** Conjuntos urbanos y edificaciones Inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, tanto por las características tipologías, morfológicas, sistemas constructivos tradicionales, como por encontrarse implantados dentro del trazado urbano original y dentro de los límites del Centro Histórico. Deben ser conservados y recuperados integralmente.

**Categoría B).-** Conjuntos urbanos y edificaciones particulares con valor arquitectónico vernácula, sistemas constructivos tradicionales y tipologías arquitectónicas de relevancia que se encuentren implantados dentro del trazado urbano original y dentro de los límites del Centro Histórico. Deben conservarse con las características físico-espaciales existentes y los nuevos proyectos acogerse a los lineamientos de esta ordenanza.

**Categoría C).-** Edificaciones sin valor histórico, arquitectónico, económico o predios no edificados. Son susceptibles de modificación parcial o total, siempre que no afecte el trazado urbano original y se integren morfológicamente a su entorno.

Los inmuebles que se encuentren fuera de los límites del Centro Histórico y que tengan valor patrimonial como casas de haciendas y otras, se acogerán a las disposiciones de la Ley de Patrimonio Cultural y a las que dicta esta ordenanza para la Categoría A.

**Art. 8.- Tipos de intervención.-** Según las categorías de protección establecidas, les corresponde los siguientes tipos de intervención:

#### **1.- Categoría A**

- a).- **CONSERVACIÓN.-** Que implica el mantenimiento y cuidado permanente e integral de los bienes inventariados para garantizar su permanencia y estabilidad.
- b).- **CONSOLIDACIÓN.-** Este tipo de intervención tendrá carácter de urgente cuando una edificación inventariada, parte o partes de ella están afectadas comprometiendo a su estabilidad. Deberá considerarse como base indispensable en el proceso de restauración.

- c).- **LIBERACIÓN.**- Comprende la eliminación de partes del edificio o elementos accesorios adicionales, no originales del edificio que desnaturalizan su ordenamiento espacial, su composición plástica o atentan contra su estabilidad.
- d).- **PRESERVACIÓN.**- Que consiste en tomar medidas tendientes a evitar daños o peligros potenciales de destrucción en los bienes inventariados.
- e).- **RESTAURACIÓN.**- Es la intervención que permite recuperar un edificio total o parcialmente, según el caso, devolviéndole sus características originales debiendo respetarse, en caso de haber, las aportaciones que ha recibido a través del tiempo.
- f).- **RESTITUCIÓN.**- Cuando partes o elementos de un edificio se han deteriorado a tal grado que es imposible su restauración, se permitirá la restitución de estos elementos, debiendo ser identificados mediante fichaje u otros medios que los diferencie de los originales.

Se consideraran aspectos básicos: medidas, proporciones, relaciones y materiales a emplearse, para que el elemento o parte restituida, sin ser una recreación arquitectónica, mantenga unidad visual en todos sus aspectos con la estructura original.

- g).- **REMODELACIÓN FUNCIONAL.**- Adaptaciones de elementos básicos de salubridad, higiene e incluso de comodidad ambiental y especial; las intervenciones deben, en lo posible, ser totalmente reversibles y denotar su contemporaneidad.

## **2.- Categoría B**

- h).- Le corresponden todas las intervenciones y trabajos de la Categoría A, más la **RECONSTRUCCIÓN**.
- i).- **RECONSTRUCCIÓN:** Esta categoría esta definida bajo dos criterios básicos:

El Primero, que se refiere al hecho de que una edificación por sus condiciones, se encuentra en estado deplorable de conservación ( es decir, amenaza ruina), referente al deterioro de sus elementos soportantes como muros, paredes o cimentación. Si es que las características de la edificación lo ameritan y se encuentran afectadas, debe procederse a su

reconstrucción y su reestructuración, utilizando el aporte de la tecnología contemporánea.

El Segundo, tiene relación con estructuras inventariadas que, por manifestar mala intención o descuido, son destruidas, deberá obligarse a su reconstrucción de acuerdo a las características tipologías, estructurales y constructivas pre-existentes.

### **3.- Categoría C**

- j).- **DEMOLICIÓN:** Dentro de este grupo se han catalogado en forma preliminar aquellos edificios que de manera clara rompen con las características del tejido urbano en términos de ocupación, utilización del suelo, altura de edificación y morfología; deberán ajustar las características de homogeneidad de la estructura bajo los parámetros establecidos para las zonas en que se encuentran

El derrocamiento de las edificaciones ubicadas en esta categoría se realizara con la aprobación únicamente del Director de Planificación.

- k).- **NUEVA EDIFICACIÓN:** En caso de sustitución de una anterior edificación; refiriéndose además al caso de solares vacíos que afecten a la integridad del conjunto urbano.

Al respecto se establece la normativa en términos de ocupación y utilización del suelo, así como altura y morfología de edificación en correspondencia con las características del área donde se encuentran ubicados.

Para este caso deberán adoptarse los criterios y principios establecidos dentro de la arquitectura moderna, tanto en planteamiento espacial, sistemas constructivo y estructural, debiendo ceñirse, sin embargo, a la normativa urbana correspondiente.

- Art. 9.- Conjunto monumental.-** Por su valor histórico, artístico y ambiental, por su homogeneidad e integridad arquitectónica, se considera como conjunto monumental, es decir, como monumento por si mismo, a las edificaciones situadas en el área definida como Centro Histórico que se encuentran sometidas a las medidas de conservación, preservación y protección establecida en esta Ordenanza.

**Art. 10.- Anteproyecto.-** Antes de realizar obras de cualquier tipo, en el área del Centro Histórico, se realizará un anteproyecto de la obra; y, con los criterios que la Dirección de Planificación emita, se realizará el proyecto definitivo.

Cuando se trate de intervenciones en edificaciones pertenecientes a las Categorías A y B, se presentará además del anteproyecto un levantamiento de estado actual y análisis del entorno urbano inmediato, respaldado en planos y fotografías.

**Art. 11.- Usos.-** Los usos de las edificaciones del Centro Histórico corresponderán a la tipología y estructura del sector. Se regirán por las disposiciones para los sectores de protección histórica establecidas en esta Ordenanza.

**Art. 12.- Bienes culturales.-** Los bienes culturales y casas de hacienda con valor patrimonial inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, ubicadas en el Cantón Rumiñahui, no podrán ser demolidas, remodeladas, restauradas, ni modificadas sin el previo conocimiento y autorización de la Dirección de Planificación, que será la única autorizada para aprobar proyectos de nuevo uso y delimitaciones.

**Art. 13.- Intervención en la categoría A.-** Las edificaciones que están dentro de la Categoría A y que se encuentran dentro del límite del Centro Histórico, podrán ser objeto de restauración, rehabilitación, mantenimiento o refuncionalización, que manteniendo su tipología, permitan nuevos usos compatibles con la vivienda y la reutilización de sus espacios, elementos constructivos y compositivos:

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

Las edificaciones con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos e impropios, están sujetas a intervenciones de recuperación mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción donde se hubiere perdido partes de la edificación.

No podrá modificar las fachadas que dan a la calle ni otras expresamente protegidas, excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original.

En caso de pérdida de elementos originales de la fachada o parte de ellos, deberán reintegrarse o complementarse, expresando la intervención contemporánea, pero en armonía con la existente.

Cuando una edificación de esta categoría hubiese sido derrocada sin justificación, se obligará al propietario a su reconstrucción total, de acuerdo a las características arquitectónicas y sistemas constructivos originales, con la aprobación de la Dirección de Planificación.

**Art. 14.- Intervención en la categoría B.-** En las edificaciones con protección parcial o Categoría B, se determina:

Intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración y/o rehabilitación en todo o en partes de la edificación y con obras de reconstrucción en donde se haya perdido partes de ella y se cuente con evidencias, fotografías o planos.

Este tipo de edificación es susceptible de ampliación siempre y cuando mantenga su tipología arquitectónica: patio central, galerías laterales, portales, terrazas, etc.

Las edificaciones de esta Categoría que amenacen peligro o presenten ruina, podrán estar sujetas a demolición, para lo cual, el propietario previamente presentará una solicitud a la Dirección de Planificación, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un Ingeniero o Arquitecto habilitado, el cual deberá ser analizado y aprobado por la Dirección de Planificación.

**Art. 15.- Intervención en la categoría C.-** Las nuevas intervenciones a realizarse en inmuebles de Categoría C o predios no edificados, estarán sujetas a la propuesta de ocupación del suelo -POS.

Las nuevas edificaciones o ampliaciones, deberán plantearse bajo lineamientos arquitectónicos que permitan la adecuada **integración** al entorno urbano del Centro Histórico.

**Condiciones de volumen:**

- a).- Las fachadas de las edificaciones en los niveles propuestos y sus detalles arquitectónicos, serán debidamente estudiadas con base en la morfología existente en las fachadas de las edificaciones inventariadas o con tipología tradicional. Presentadas con fotografías y perfiles explicativos de las fachadas de construcciones colindantes al proyecto propuesto.
- b).- Se incorporará en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales y funcionales en concordancia con las tipologías relevantes en el área de protección.
- c).- No se permitirán los voladizos de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de 2/3 partes del ancho de la acera, siendo el máximo permitido de 80 centímetros y 3 metros de altura mínima desde el nivel de la acera.
- d).- Cuando la edificación contemple aleros, el volado de estos será de 60 centímetros como mínimo y de 80 centímetros como máximo, excepto cuando se trate de una edificación nueva integrada a una construcción con tipología tradicional existente.
- e).- Las ventanas guardaran la proporción y escala de las construcciones tradicionales existentes, de forma rectangular. Las ventanas tipo vitrina en planta baja deberán ser rectangulares y de carácter vertical con un antepecho mínimo de 60 centímetros.
- f).- La altura entre entresijos debe ser mínimo de 2,50 metros.
- g).- Todas las edificaciones deberán adoptar cubiertas inclinadas hacia el lado que da a la calle, en un 80% del área y recubiertas con teja, el 20% restante puede ser cubiertas planas o terrazas. Deberá contar con canales de recolección de aguas de lluvia y sus respectivos bajantes

**Condiciones espaciales:**

- a).- Las habitaciones, baños y cocinas tendrán iluminación y ventilación natural. Se establece como mínimo patios interiores de 12 metros cuadrados con un lado mínimo de 3 metros, para la ventilación e iluminación.
- b).- La ubicación de bloques de escaleras o circulación vertical, no deberá afectar las estructuras existentes ni vecinas y no se aceptaran fuera del área proyectada o diseñada.

- c).- Los zaguanes podrán ubicarse al centro o a los costados laterales de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de 1.40 metros.

Las edificaciones que se propongan en esta categoría será aprobado por el Director de Planificación.

**Art. 16.- Normas generales para las categorías A y B.-** Las intervenciones de restauración, conservación, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones de las Categorías A y B, se sujetaran a las siguientes disposiciones:

Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica de fachadas y la estructura portante.

No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si esta ha sido una característica original de la edificación rehabilitada, en este caso, se justificará con documentos gráficos.

Se admitirá la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas, de confort y ornamentación a la ciudad.

Se permitirá cubrir los patios centrales únicamente con material translucido o transparentes.

La construcción de cubiertas en los patios debe ser reversible y no afectar a las condiciones de habitabilidad, ni a la estructura, ni a la morfológica de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entresijos ni en aleros. Previa su ejecución deberá presentarse los detalles constructivos correspondientes a la Dirección de Planificación.

No podrá modificar la altura de entresijos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a 4.60 metros, caso en el que podrá constituirse altillos con un área máxima del 70% del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas ni ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.

Se permitirá el uso o adecuación de buhardillas si la adaptación prevista no significa alteraciones de:

- a).- La cubierta original; se admitirá solamente aberturas para entrada o salida de aire o luz, siempre que no alteren los

perfiles altimétricos de la misma, ni impliquen rupturas considerables.

**b).-** La tipología distributiva (localización de bloque de escaleras, afectación de galerías o corredores exteriores, patios, etc.)

**c).-** La estructura soportante (muros o columnas).

**d).-** Los elementos de la edificación, como: pintura mural, molduras, forjados, pasamanos, columnas, etc.

La adaptación de ascensores, montacargas e instalaciones especiales, podrán realizarse siempre y cuando no afecten a la estructura, a la tipología y al perfil de la cubierta de la edificación.

No se admitirá adiciones que afecten las características de los tejados originales en las edificaciones que están inventariadas, debiendo cualquier adaptación sujetarse a lo previsto para la adecuación de buhardillas.

Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta.

Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a 30 grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original haya tenido otros materiales.

La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales compatibles a la tierra.

Justificados técnicamente se podrán construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:

**a).-** Podrá utilizarse materiales y sistemas constructivos tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnología alternativa; siempre y cuando estas sean compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.

**b).-** Las estructuras de acero u hormigón deberán aislarse mediante una separación de al menos cinco centímetros por cada cinco metros de distancia o fracción superior a tres metros, esta separación podrá ser una cámara de aire, o rellena con materiales aislantes entre los muros y el hormigón.

Separaciones que deberán estar debidamente protegidas de la humedad y filtraciones.

c).- Las estructuras de acero u hormigón tendrán cimentación independiente.

**Art. 17.- Propuesta de ocupación del suelo.-** Para el área del centro histórico se establece la siguiente propuesta de ocupación del suelo:

P.O.S. PROPUESTA DE OCUPACION DEL SUELO																	
CIUDAD DE SANGOLQUL - Centro Histórico																	
SECTOR	USO DEL SUELO	CODIGO	FORMA DE OCUPACION	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	RELACION FRENTE FONDO	ALTURA MAXIMA		COBERTURA DE OCUPACION Y UTILIZACION		RETROS MINIMOS				DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	ESTACIONAMIENTOS
							RSCS	ALTURA	COS	CUS	F	L	L	P			
NUCLEO CENTRAL	VMENDA COMERCIO SERVICIOS	VCS223	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	190	10,00	1-2	3	VER NOTA	80	240	0	0	0	3'	370	217	
Z' LIMITE	VMENDA COMERCIO SERVICIOS	VCS353	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	220	10,00	1-2	3	9	80	180	0	0	0	3	370	301	
ZONA 3	VMENDA COMERCIO SERVICIOS	VCA353	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	220	10,00	1-2	3	9	80	180	0	0	0	5	370	225	
ZONA 4	VMENDA COMERCIO SERVICIOS	VCA354	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	220	10,00	1-2	4	12	80	240	0	0	0	5	370	285	

La altura estará determinada por el cumbbrero de la edificación con tipología tradicional cercana, más alta.

La circulación vertical y ductos de ventilación e instalaciones no corren para el cómputo de áreas.

**Art. 18.- Soportales.-** Las nuevas edificaciones que se propongan en el entorno de la plaza César Chiriboga deberán contemplar la construcción de soportales con las mismas características de las existentes.

Los soportales existentes en el entorno de la plaza César Chiriboga y parque Juan de Salinas, se conservarán con las mismas características existentes.

Las columnas del soportal guardaran armonía en alineación interior y exterior, con las existentes de ser el caso.

La altura mínima libre del soportal será la establecida por las construcciones existentes, en el caso de que la calle tenga una gradiente apreciable, los edificios colindantes deberán armonizar la diferencia de altura para lo cual todo edificio que se vaya a construir contiguo a uno realizado con soportal, presentará a más de sus

planos respectivos un plano de fachada, un corte estructural del edificio o edificios contiguos.

La línea de nivel del piso del soportal seguirá la rasante de la acera exterior, no permitiéndose en ningún caso diferencias de altura entre estos.

La iluminación de los soportales estará a cargo de la Empresa Eléctrica de Rumiñahui.

El piso del soportal estará sujeto al estudio de los conjuntos urbanos respectivos.

El soportal no podrá ser ocupado por elementos que no respondan al estudio del conjunto urbano.

Los antepechos de vitrinas y zócalos del paramento interior del soportal irán revestidos de piedra o pintura, fáciles de ser lavados o limpiados.

#### **CAPITULO IV DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN**

**Art. 19.- Normas.-** En todas las edificaciones del Centro Histórico, sean protegidas, no protegidas o nuevas, contemplaran las normativas previstas en este capítulo.

**Art. 20.- Fachadas.-** Las fachadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a).- Ser enlucidos lisos. Se prohíbe el revestimiento de fachadas o muros externos con graniplast, amiantite, grafiados o cerámicas.
- b).- Los materiales nobles expuestos, piedra de zócalos y madera solo será cubierto con soluciones hidrofugantes y antigrafitis transparentes y mates, la carpintería de balcones, puertas y ventanas conservará el color original de la madera, la cual será protegida con ceras naturales u otros compuestos que den un acabado transparente, mate.
- c).- En las ventanas y puertas metálicas que por seguridad se propongan, podrán ser plegables o fijas y únicamente coqueadas o decorativas, pintadas del color establecido por la Dirección de Planificación.
- d).- En las ventanas tipo vitrina, se aceptaran las siguientes opciones: Ventanas sin ningún tipo de elemento adicional, que

faciliten la exhibición permanente de artículos. Cortinas metálicas tipo coqueado y ventana o puerta al interior. Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables.

- e).- Se permite provisionalmente el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y a una altura útil respecto a la acera no menor de 2,40 metros, cubriendo hasta 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 80 centímetros de ancho. Serán reversibles, su diseño y color uniforme en toda la manzana y aprobado por la Dirección de Planificación, condicionada a su posible retiro en el futuro.
- f).- Las fachadas exteriores y culatas que colindan con espacios privados o públicos, deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas con pintura mate del color que les corresponda según su Categoría. Para las construcciones que están dentro de las Categorías A y B se usaran colores cálidos o fríos, según el diseño de color que esté establecido por la Dirección de Planificación. Los balcones con moriscos de concreto, los resaltes, detalles u ornamentos arquitectónicos, serán pintados de color blanco. Las construcciones que están dentro de la Categoría C, pintarán las fachadas en tonos de color neutro o pasteles.
- g).- Se prohíbe pintar en las fachadas propaganda, en todo tipo de edificación.

**Art. 21.- Rótulos.-** La colocación de rótulos en el Centro Histórico se sujetara a la Ordenanza de Rótulos y las siguientes disposiciones:

- a) Deben ser transparentes permitiendo ver las características de las fachadas a través de ellos, contruidos en hierro forjado o materiales que den un acabado similar y sus dimensiones variaran dependiendo del área de ubicación.
- b) Los colores podrán variar según el diseño propuesto para el rótulo.
- c) La ubicación de los rótulos deberá ser únicamente adosada a una superficie, no se permiten los rótulos tipo bandera.

**Art. 22.- Usos permitidos.-** Se permitirá todos los usos compatibles con la vivienda, comercio urbano y gestión, dando prioridad a usos que promuevan la actividad turística y cultural.

Se prohíbe la venta de cualquier genero que ocupe aceras, paredes de fachadas, portales o zaguanes. Adicionalmente se prohíbe depósitos de gas, de pólvora y otros con carácter explosivo; y, actividades que contribuyan a la delincuencia e inseguridad ciudadana, como cantinas, burdeles, discotecas, Karaoques.

**Art. 23.- Mantenimiento y conservación.-** Es obligación de los propietarios de bienes inmuebles del centro histórico, mantener los espacios públicos, la acera, los cerramientos y fachadas de sus frentes acuerdo con lo prescrito en la Ordenanza que rige esta materia y la Ordenanza que Regula la Ubicación y funcionamiento de Mecánicas y Ventas de Materiales de Construcción.

#### **CAPITULO V DE LOS INCENTIVOS**

**Art. 24.- Incentivo.-** Los edificios y construcciones declarados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural que se encuentren inventariadas y correctamente mantenidas gozarán de las exoneraciones en los términos y condiciones establecidas en el Art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural.

**Art. 25.- Premio cívico.-** Adicionalmente, la Municipalidad otorgará el reconocimiento cívico a favor de los propietarios cuyos bienes se hayan hecho merecedores de incentivo a que se refiere el Art. anterior.

#### **CAPITULO VI DE LAS INFRACCIONES**

**Art. 26.-** Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza serán juzgadas por el Comisario de Construcciones.

**Art. 27.-** Las sanciones serán impuestas, según el caso, al propietario o mero tenedor del inmueble, o cualquier persona que resultare culpable de la comisión de las infracciones a esta Ordenanza.

Sin perjuicio de las indicadas sanciones, el señor Alcalde requerirá al Colegio Profesional respectivo el juzgamiento del Profesional responsable del proceso constructivo que se realizare en contravención de esta Ordenanza.

**Art. 28.-** Se establecen las siguientes sanciones para los contraventores de esta Ordenanza:

a).- Si fuere afectado un inmueble inventariado con transformaciones o demoliciones, el propietario o responsable

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 del 10% diario de la remuneración básica unificada general a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.

- b).- Multa del 20% al 100% de la remuneración básica unificada general por la utilización de materiales y diseños diferentes a los autorizados; sanción que no impedirá se exija la utilización de los materiales o diseños autorizados, para lo cual podrá disponerse la suspensión de la obra o hasta su demolición.
- c).- Multa del 10% diario de la remuneración básica unificada general a partir de la notificación, por la mora en la restitución de los espacios que deben permanecer abiertos y que hubieren sido cerrados arbitrariamente.

Si en el plazo de treinta días no fueren canceladas las multas a que se refiere esta Ordenanza, se procederá al cobro de aquellas por la vía coactiva.

**Art. 29.-** Se concede acción popular para denunciar ante las autoridades competentes las violaciones a la presente Ordenanza

**Art. 30.-** Si un edificio inventariado acusare ruina, el Municipio podrá expropiar la propiedad después de cumplido el plazo designado por la Dirección de Planificación para su intervención, expropiación que se realizará de conformidad a las leyes pertinentes.

**Art. 31.-** Calificaciones y rebajas:

El área histórica de Sangolquí protegida por la Declaratoria de Centro Histórico tendrá un tratamiento especial sobre el impuesto predial que de conformidad a lo dispuesto en el Art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural, consiste en:

- a).- Los edificios y construcciones declarados bienes patrimoniales pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación (Categoría A) que tengan un correcto mantenimiento y se encuentren inventariados tendrán una exoneración del 50% del impuesto predial y sus anexos.
- b).- Cuando estas edificaciones hayan sido restauradas con los respectivos permisos de la municipalidad y siempre que el valor de las obras de restauración llegaren por lo menos al 30% del avalúo catastral del inmueble, la exoneración de los impuestos

será total por el lapso de cinco años a contarse desde la terminación de la obra. Si se comprobare que el correcto mantenimiento ha sido descuidado, estas exoneraciones se darán por terminadas.

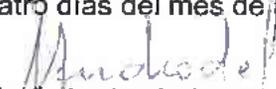
- c).- Las edificaciones que sin estar inventariadas constituyen un aporte formal, funcional y constructivo, tanto al trazado como a la imagen urbana de la ciudad (Categoría B), tendrán una exoneración del 50% del impuesto predial, cuando la edificación se conserve en buen estado.

Aparte de los beneficios descritos, las edificaciones que están dentro de las Categorías A y B, tendrán un tratamiento especial dentro de la Propuesta de Ocupación del Suelo: Cualquier construcción o ampliación nueva que se planifique dentro del predio donde se ubica la construcción o construcciones que estén dentro de las categorías A y B, tendrá un Coeficiente de Ocupación del Suelo de un 100%, excediéndose proporcionalmente en el Coeficiente de Utilización del Suelo, siempre y cuando se respete incondicionalmente las normas establecidas para la conservación de las edificaciones de las Categorías A y B junto a los parámetros establecidos para el diseño de las nuevas edificaciones.

**Art. 32.- Derogatoria.-** Derogase las disposiciones de cualquier otra norma de igual a menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

**Art. 33.- Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

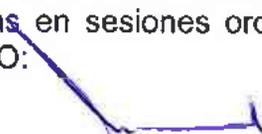
Dado, en la sala de sesiones del I. Concejo del Gobierno del Cantón Rumiñahui, a los cuatro días del mes de agosto del dos mil tres.

  
César Andrade Larco  
**VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO**

  
Dr. Guido Andrade Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL**

#### **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

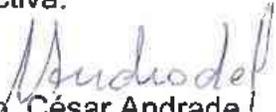
El infrascrito Secretario General del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Rumiñahui, certifica que la presente **ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO Y SITIOS HISTÓRICOS DEL CANTÓN.**, fue discutida en primera y segunda instancias en sesiones ordinarias del 17 de julio y 04 agosto del 2003, .- CERTIFICO:

  
Dr. Guido Andrade Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL**  
**GOBIERNO MUNICIPAL CANTÓN RUMIÑAHUI**



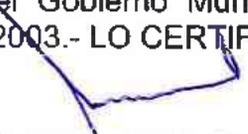
## PROCESO DE SANCIÓN

**LA VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI.-**  
Sangolquí, 05 de Agosto del 2003.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal vigente, remítase al señor Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Rumiñahui para la sanción respectiva.

  
Lcdo. César Andrade  
**VICEPRESIDENTE**

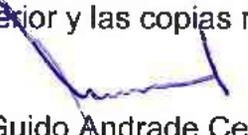
**GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**

Proveyó y firmó la providencia que antecede el Lcdo. César Andrade, en su calidad de Vicepresidente del Gobierno Municipal del Cantón Rumiñahui.- Sangolquí, 05 de Agosto del 2003.- LO CERTIFICO.-

  
Dr. Guido Andrade Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL**

**GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**

**NOTIFICACIÓN.-** Sangolquí, 05 de agosto del 2003 , notifiqué al señor Alcalde con la providencia anterior y las copias respectivas.

  
Dr. Guido Andrade Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL**

**GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**

## SANCIÓN

**+ALCALDÍA DEL ILUSTRE MUNICIPIO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI.-**  
Sangolquí, 06 de agosto del 2003.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 129 de la Ley de Régimen Municipal vigente, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República , sanciono la **ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO Y SITIOS HISTÓRICOS DEL CANTÓN**

  
Sr. Marcelo Ayala  
**ALCALDE**

**GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**



Proveyó y firmó el señor Marcelo Ayala, Alcalde , la **ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL CENTRO Y SITIOS HISTÓRICOS DEL CANTÓN**, Sangolquí, 06 de agosto del 2003.- LO CERTIFICO.-

Dr. Guido Andrade  
**SECRETARIO GENERAL**  
**GOBIERNO MUNICIPAL CANTÓN RUMIÑAHUI**

