

13

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN Fecha: 31 MAY 2018 Hora: 9:05

Nº. HOJAS - TRECE Recibido por: [Signature]

Oficio Nº STHV-2018- 2458 DM Quito, 29 MAY 2018 2018-080924 2018-027212

[Handwritten notes and signatures]

Abogado Diego Cevallos SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO Presente.

Asunto: Informe de actualizaciones PUOS, Enero-Mayo 2018

De conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana Nº 210, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana nº172, que en su artículo nº 16 establece que la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda deberá remitir mensualmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que haya emitido en ejercicio de la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas, que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación; y de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana nº 192 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana nº 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que en su Disposición Transitoria Segunda, señala que en el plazo de 45 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará una propuesta del procedimiento o aplicación de un instrumento tecnológico que permita realizar el monitoreo y seguimiento de las actualizaciones del PUOS, remito el informe de actualización permanente de la base cartográfica y el sistema IRM del PUOS para el período comprendido entre enero y mayo de 2018.

Se informa además que en el siguiente link, se encuentran las actualizaciones del presente informe, dentro del instrumento de visualización.

https://territorio.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=47ccc16154584d458d7e657dba576855

INFORME DE ACTUALIZACIÓN PERMANENTE DE LA BASE CARTOGRÁFICA Y EL SISTEMA DE IRM DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, ORDENANZA METROPOLITANA Nº 192 (20/12/2017) Y ORDENANZA METROPOLITANA nº 210 (12/04/2018)

1. Antecedentes

El 22 de febrero de 2018, mediante oficio nº STHV-2018-0858 suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, se remitió el informe técnico que contiene el instrumento de visualización desarrollado por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo en cumplimiento de la Ordenanza Metropolitana nº 192, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que en su Disposición Transitoria Segunda, señala que en el plazo de 45 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentará una propuesta del procedimiento o aplicación de un instrumento tecnológico que permita realizar el monitoreo y seguimiento de las actualizaciones del PUOS.

El 29 de marzo de 2018, mediante oficio nº STHV-2018-1485 suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, se remitió el link de acceso al aplicativo desarrollado por esta dependencia para el efecto, el cual fue presentado en la Comisión de Uso de Suelo del 02 de abril de

2018, en la cual se solicitó a la Secretaría de Territorio, que se realice la capacitación del instrumento presentado en dicha Comisión.

El 11 de abril de 2018 mediante oficio nº STHV-DMPPS-1658 suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, se remitió un oficio aclaratorio en el que consta el último link del instrumento de visualización.

El 16 abril de 2018 mediante oficio nº STHV-DMPPS-1777 suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, se remitió el plan de capacitaciones del instrumento de visualización, en el cual se solicita se coordine la agenda de capacitación de los señores Concejales y Despecho de la Alcaldía.

El 03 de mayo de 2018 mediante oficio nº STHV-DMPPS-1962 suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, se remitió el plan de capacitaciones del instrumento de visualización, para el Despecho de la Alcaldía y los despachos de los 21 Concejales, para los días 8 y 9 de mayo de 2018 en la sala nº 2 del Concejo Metropolitano.

Es así que de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana Nº 210, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana nº172, que en su artículo nº 16 establece que la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda deberá remitir mensualmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que haya emitido en ejercicio de la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas, que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, se remite el análisis de las actualizaciones realizadas.

## 2. Base Legal

La Ordenanza Metropolitana nº210 de 20 de diciembre de 2017 en su artículo 6, incorpora una disposición general la Ordenanza Metropolitana nº 127, con el siguiente texto:

*“Séptima: Para los sectores, lotes y predios donde se evidencie técnica y objetivamente fenómenos de subsidencia del suelo (hundimiento), claramente identificados y delimitados en un informe técnico a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, el cual igualmente contendrá las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo, la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante un informe debidamente motivado, pondrá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo, previo a la aprobación del Concejo Metropolitano, las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS, para adecuarlas a las recomendaciones del informe de riesgo, con la finalidad de precautelar la seguridad de las personas y de los bienes materiales públicos y privados. Las recomendaciones emitidas en dichos informes deberán ser acogidas por los órganos competentes quienes incluirán en su Planes Operativos Anuales, los programas y proyectos necesarios para su debida atención.”*

La Ordenanza antes citada en su artículo 16, reforma el artículo 3 de la Ordenanza Metropolitana nº 172, con el siguiente texto:

*“Artículo 3.- Facultad de resolución y consultas.- Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda. La resolución o informe emitidos por la secretaría podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo. La entidad responsable del territorio,*

*hábitat y vivienda deberá remitir mensualmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia. La inobservancia de esta obligación podrá ser sancionada conforme a la ley."*

En su artículo 17, dicha ordenanza reforma el artículo 4 relacionado con la protección a las autorizaciones de habilitación de suelo, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana nº 172 con el siguiente texto:

*"1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes producto de la habilitación del suelo, mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable; en caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor"*

En su artículo 18, reforma el artículo 5 relacionado con la protección a las autorizaciones de edificación, numeral 1, de la Ordenanza Metropolitana nº 172 con el siguiente texto:

*"1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación y uso principal del suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.*

*2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor.*

*3. Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado".*

En su artículo 20, incorpora el artículo 66 a la Ordenanza Metropolitana nº 172, a continuación del literal f), el siguiente texto:

*"La Unidad encargada de la Gestión del Patrimonio perteneciente a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, en base a lo que dispone la ordenanza específica para áreas y bienes patrimoniales o previo a una inspección en el sitio para analizar las características de implantación y de altura existentes en el sector, definirá la delimitación y asignación de datos de usos de suelo y forma de ocupación y edificabilidad para cada caso".*

La Ordenanza Metropolitana nº210 en su artículo 21, incorpora el artículo 66 a la Ordenanza Metropolitana nº 172 a continuación y como parte del literal g), el siguiente texto:

*"Los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m2 o inferior a 3.000 m2 para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno. El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes,*

*Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total. En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa. La entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano. El término máximo para la elaboración y envío del informe a la Comisión de Uso de Suelo será de treinta (30) días contados a partir del ingreso de la solicitud a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.*

*Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m<sup>2</sup> o superior a 3.000 m<sup>2</sup> para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto."*

En su artículo 23 incorpora la Disposición general Octava a la Ordenanza Metropolitana nº 172 con el siguiente texto:

*"Dispóngase a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la actualización permanente de la base cartográfica y el sistema de IRM, del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) producto de las aprobaciones de ordenanzas y resoluciones por parte del Concejo Metropolitano de Quito, correspondientes a: Planes Parciales, Planes Especiales, PUAE, urbanizaciones, reconocimiento de asentamientos humanos de hecho y consolidados, trazados viales, nuevas afectaciones, entre otras aprobaciones que requieran la actualización del PUOS."*

En su Disposición General Primera establece:

*"Primera: Bajo la Facultad de resolución de especificaciones de orden técnico y absolución de consultas prevista en el artículo 16 de la presente ordenanza, la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará las asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas por lote mínimo y la correspondiente base cartográfica del mapa PUOS Z2-2 de la Ordenanza Metropolitana No. 192, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que aprueba el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, para los polígonos correspondientes a las zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como aquellos asignados con uso de suelo agrícola residencial, en concordancia con las zonificaciones y regulaciones previstas en el Anexo de la presente ordenanza."*

En su Disposición General Sexta establece:

*"Sexta.- La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará la asignación de datos y la cartografía relacionada al PUOS conforme la aprobación de ordenanzas y resoluciones que modifiquen las asignaciones de uso principal de suelo y zonificación por forma de ocupación y edificabilidad, así como los trazados viales aprobados o las modificaciones a las áreas de protección especial, dichos cambios se registrarán en la herramienta tecnológica prevista para tal efecto."*

En si Disposición General Séptima establece:

*"La Dirección de Gestión de Riesgos, de manera permanente realizará los análisis de los sectores identificados como zonas de riesgo por subsidencia (hundimiento), información que enviará con las respectivas recomendaciones en materia de uso y ocupación del suelo a la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, la que pondrá a consideración de la Comisión de*

*Uso de Suelo, previo a la aprobación del Concejo Metropolitano, las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS."*

La Ordenanza Metropolitana nº 172, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano De Quito, en su Disposición General Sexta señala:

*"Las modificatorias a la zonificación aprobadas por el Concejo Metropolitano, en aplicación de la presente Ordenanza Metropolitana, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos de zonificación, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Secretaría rectora del territorio, hábitat y vivienda, en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana."*

Así mismo, el Art. 21 de la Ordenanza Metropolitana nº 172, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

*"Artículo... (21).- Instrumentos complementarios.- Forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito los siguientes instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial:*

- a) Los Planes de escala metropolitana: Planes Maestros.*
- b) Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.*
- c) Los Planes de escala parroquial o sectorial:
  - (i) Planes de Ordenamiento Territorial;*
  - (ii) Planes Especiales; y,*
  - (iii) Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales."**

Así mismo, la Ordenanza Metropolitana nº 127 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana no. 0041, del Plan Metropolitano De Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, en su Anexo Único que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, sección 1.1.6 Uso Equipamiento , señala:

*"Condiciones de implantación del uso Equipamientos:*

*Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda "*

Por otra parte, la Ordenanza Metropolitana nº 192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana nº 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo –PUOS , sancionada el 20 de diciembre de 2017, en su Disposición Reformatoria Primera señala:

*"Incorpórese un inciso a continuación del numeral 1 del artículo 22 de la Ordenanza Metropolitana nº 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito , al tenor del siguiente texto:*

*El PUOS contendrá:*

- a. La Ordenanza de expedición*
- b. Documento del PUOS y los siguientes anexos*
  - Mapa PUOS U2, de los usos del suelo principales establecidos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito*
  - Mapa PUOS Z2, de las asignaciones generales de la zonificación por forma de ocupación y edificabilidad*
  - Mapa PUOS V2, de categorización y dimensionamiento vial*
  - Mapa PUOS P2, de áreas de protección especial*
- c. Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU)*
- d. Matriz de Cambios como instrumento de trabajo para identificación y*



*registro de los polígonos de cambio propuestos y aprobados en el PUOS”, las neग्रillas me pertenecen.*

### 3. Metodología

Cada actualización realizada en el Plan de Uso y Ocupación del suelo en los mapas PUOS U2-2 y PUOS Z2-2, se sustenta en la base legal citada en el punto nº2 del presente informe. Para su registro y monitoreo, cada actualización es codificada, categorizada y subcategorizada de acuerdo a la base legal que la sustenta y de acuerdo al procedimiento que se realiza en los mapas. Toda la información de las actualizaciones se registra en dos matrices creadas para el efecto, y los resultados se muestran en el instrumento de visualización. Las matrices creadas para el registro son:

- Matriz de solicitudes
- Matriz de cambios

#### 3.1. Matriz de solicitudes realizadas

Contiene información de carácter administrativo que identifica el cambio a través de un código, y contiene campos que refieren a la documentación de respaldo que motiva la actualización. La matriz contiene los siguientes campos:

**Tabla 1 Variables de la capa solicitudes de cambio**

Campo	Descripción
<b>Código</b>	Código de la actualización, identificador único la actualización realizada. Se compone de un número ordinal acompañado del año en el cual se realiza el cambio. Por ejemplo 001-2018, corresponde a la primera actualización registrada del 2018.
<b>GDOC</b>	Corresponde al identificador de la solicitud ingresada dentro del sistema de gestión documental del MDMQ. En los casos en las que aparece el texto “no aplica” se refiere a casos en los que el cambio se realiza por efecto de la aplicación de una Resolución del Concejo Metropolitano o por una Ordenanza Vigente.
<b>Categoría</b>	Corresponde a la clasificación de la actualización realizada pudiendo ser: Ajuste cartográfico, derecho adquirido, equipamiento, histórico, PUAE, Plan Parcial, Plan Especial o Resolución del Concejo Metropolitano, entre otros
<b>Subcategoría</b>	Corresponde a la subclasificación de la actualización realizada, de acuerdo a lo detallado en la tabla nº 3.
<b>Observación</b>	Contiene información complementaria de la documentación que motiva la actualización realizada
<b>Referencia Legal</b>	Referencia legal que sustenta de la actualización realizada en el PUOS (1)
<b>Carga IRM</b>	Fecha de carga del PUOS al sistema IRM (Informe de Regulación Metropolitana).

Elaboración: STHV – DMPPS (2018)

**(1) Nota Aclaratoria: Dado que la Ordenanza Metropolitana nº 210, sancionada el 12 de abril de 2018 modifica los artículos nº 3, 4 y 5 de la Ordenanza Metropolitana nº 172; y de conformidad con el proceso de carga quincenal del PUOS que la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo ejecuta, se aclara que un ajuste subido al IRM con fecha 16 de abril de 2018 y 2 ajustes subidos al IRM con fecha 25 de abril de 2018, cuentan con licencias de subdivisión aprobadas, cuyos informes favorables por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la STHV, se emitieron el 2 de abril de 2018, es decir previo a la sanción de la Ordenanza nº210, por tal motivo en la matriz de solicitudes dentro de la referencia legal, todavía hace referencia a la Ordenanza nº 172.**

Cada ajuste realizado es categorizado y subcategorizado de acuerdo a la base legal que lo sustenta y de acuerdo al procedimiento que se realiza en los mapas, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2 Glosario de categoría y subcategoría actualizaciones realizadas en el PUOS

Categoría	Descripción	Subcategoría Base Legal	Procedimiento
<b>Ajuste cartográfico</b>	Correcciones de tipo gráfico que responden a la actualización o corrección de la delimitación de polígonos de acuerdo a la realidad del territorio, como por ejemplo corrección de bordes de quebrada o corrección al límite de linderos prediales.	<b>Ajuste cartográfico al lote</b> Ord. 172, D.G. Sexta <b>Borde superior de quebrada</b> Ord. 172, D.G. Sexta	Correcciones de tipo gráfico que responden a la actualización de la delimitación al límite de linderos prediales.  <b>Correcciones de tipo gráfico que responden a la actualización o corrección de la delimitación de uso Protección Ecológica, zonificación A31(PQ), en base a la capa shapefile de borde superior de quebrada</b> emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.
<b>Derecho adquirido</b>	Derecho atribuido bajo el imperio de una norma anterior que se mantiene, pese a las disposiciones de una nueva norma.	<b>Subdivisión aprobada</b> Ord. 172, Art.4, numeral 1 (anterior a la sanción de la Ord. 210 de 12/04/2018).  Ord. 210, Art.17, reformatoria de la Ord. 172, art.4, numeral 1  <b>Barrio aprobado</b> Ord. 210, Art. 23	Restitución de condiciones de uso, zonificación y/o clasificación en base a una Licencia de subdivisión aprobada y previo solicitud del administrado con la documentación que justifica la restitución.  <b>Restitución de condiciones de uso, zonificación y/o clasificación en base a una ordenanza vigente de un barrio</b>
<b>Equipamiento</b>	Corresponde a equipamientos con asignaciones Z2(ZC) y datos variables.	<b>Permiso de construcción</b> <b>Licencia de construcción</b>  Ord. 172, Art.5, numeral 1 (anterior a la sanción de la Ord. 210 de 12/04/2018).  Ord. 210, Art.18, reformatoria de la Ord. 172, art.5, numeral 1  <b>Asignación de datos</b> Ord. 127, Anexo PUOS, numeral 1.1.6 Equipamientos - Condiciones de Implantación	Restitución de condiciones de uso sobre la base de Licencia o Permiso de construcción aprobado y previo solicitud del administrado con la documentación que justifica la restitución.  Para equipamiento de educación escolar, preescolar y secundario, los datos de zonificación se asignan de acuerdo a la Ord. 172 en su Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, Edificación para Educación. Para el resto de equipamientos el procedimiento es en función de una inspección in-situ donde se

Categoría	Descripción	Subcategoría Base Legal	Procedimiento
<b>Histórico</b>	Predios que se encuentran dentro de la Ordenanza Metropolitana nº260 de Bienes y Patrimonio Histórico, con asignaciones de zonificación Z1(ZH).	<p><b>Asignación de datos</b></p> <p>Ordenanza nº 210, Art.20</p> <p><b>Ajuste cartográfico</b></p> <p>Ord. 172, D.G. Sexta</p>	<p>determina la forma de ocupación y la edificabilidad del suelo y se asigna datos de zonificación de acuerdo al sector.</p> <p>Asignación de datos de zonificación a predios históricos con cualquier uso de suelo, en base a verificación de planos de la Ordenanza Metropolitana N° 260, verificación de datos de predios colindantes para homogeneización de la zona y visita de campo para revisión de las condiciones arquitectónicas predio.</p> <p>Correcciones de tipo gráfico que responden a la actualización o corrección de la delimitación al límite de linderos prediales de predios históricos en base a verificación de planos de la Ordenanza Metropolitana N° 260.</p>
<b>Subsistencia</b>	Zonas que presenten riego por subsistencia (hundimiento).	<p><b>Subsistencia</b></p> <p>Ordenanza nº 210, DG. Séptima</p>	<p>Modificaciones a las asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad constantes en el PUOS, para adecuarlas a las recomendaciones del informe de riesgo, previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y aprobación del Concejo Metropolitano.</p>
<b>Área de promoción</b>	Predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m2 o inferior a 3.000 m2 para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMIDOT.	<p><b>Área de promoción</b></p> <p>Ordenanza nº 210, Art.21</p>	<p>Asignación de datos de zonificación derivado de un análisis urbanístico del entorno.</p>
<b>Agrícola Residencial</b>	<p>Sectores asignados con uso de suelo agrícola residencial urbano.</p> <p>Sectores asignados con uso de suelo agrícola residencial rural.</p>	<p><b>Agrícola Residencial Urbano</b></p> <p>Ordenanza nº 210, Art.16</p> <p><b>Agrícola Residencial Rural</b></p> <p>Ordenanza nº 210, Art.16</p>	<p>Actualización de asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas por lote mínimo para sectores aquellos asignados con uso de suelo agrícola residencial urbano.</p> <p>Actualización de las asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas por lote mínimo para sectores aquellos asignados con uso de suelo agrícola residencial rural.</p>
<b>A36 /A37 /A38</b>	Polígonos con zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda unifamiliar y multifamiliar.	<p><b>A36 /A37 /A38</b></p> <p>Ordenanza nº 210, Art.16</p>	<p>Actualización de las asignaciones de datos de zonificación relativas al número máximo de viviendas para los polígonos con zonificaciones A36, A37 y A38 de vivienda unifamiliar y multifamiliar.</p>
<b>PUAE</b>	Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.	<p><b>PUAE</b></p>	<p>Asignaciones de uso, zonificación y/o clasificación del suelo conforme a lo establecido dentro de un Proyecto Urbanístico</p>



Categoría	Descripción	Subcategoría Base Legal	Procedimiento
		Ord. 172, Art. 21 Ord. 210, Art. 21 Ord. 210, Art. 23	Arquitectónico Especial.
<b>Plan Parcial</b>	Plan Parcial aprobado mediante Ordenanza.	<b>Plan Parcial</b>	Asignación condiciones de uso, zonificación y/o clasificación en base a lo establecido dentro de un Plan Parcial aprobado.
<b>Plan Especial</b>	Plan Especial aprobado mediante Ordenanza.	Ord. 210, Art. 23 <b>Plan Especial</b>	Asignación condiciones de uso, zonificación y/o clasificación en base a lo establecido dentro de un Plan Especial aprobado.
<b>Barrio Regularizado</b>	<b>Asentamientos humanos de hecho y consolidados</b> , aprobados por la Unidad Especial Regula Tu Barrio.	Ord. 210, Art. 23 <b>Barrio</b>	Asignación de condiciones de uso, zonificación y/o clasificación en base a una ordenanza vigente de un barrio aprobado por la Unidad Especial Regula tu Barrio.
<b>Trazado vial</b>	Trazados viales.	Ord. 210, Art. 23 <b>Trazado vial</b>	Graficación del trazado vial aprobado de acuerdo a su ancho vial, en el mapa PUOS-P2.
<b>Afectaciones</b>	Afectaciones por canales de riego.	Ord. 210, Art. 23 <b>Canal de riego</b>	Graficación del canal de riesgo aprobado en el mapa PUOS-P2
	Afectaciones por oleoductos.	Ord. 210, Art. 23 <b>Oleoducto</b>	Graficación del oleoducto aprobado en el mapa PUOS-P2
	Afectaciones por gasoducto .	Ord. 210, Art. 23 <b>Gasoducto</b>	Graficación del gasoducto aprobado en el mapa PUOS-P2
	Afectaciones por líneas de alta tensión.	Ord. 210, Art. 23 <b>Línea de alta tensión</b>	Graficación de la línea de alta tensión aprobada en el mapa PUOS-P2
	Afectaciones por línea férrea.	Ord. 210, Art. 23 <b>Línea Férrea</b>	Graficación de la línea férrea en el mapa PUOS-P2
<b>Resolución</b>	Resoluciones del Concejo Metropolitano de Quito que determinan las condiciones de uso, ocupación y edificabilidad de algunos sectores del DMQ.	Ord. 210, Art. 23 <b>Resolución Concejo Metropolitano</b>	Resoluciones del Concejo Metropolitano de Quito que determinan las condiciones de uso, ocupación y edificabilidad de algunos sectores del DMQ.

Elaboración: STHV – DMPPS (2018)

### 3.2. Matriz de Cambios

Contiene la información de los cambios en las condiciones de uso, ocupación y edificabilidad, y/o clasificación, realizados en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo a partir de enero de 2018. Su estructura es similar a la Matriz de Cambios 2016, de la Ordenanza Metropolitana nº 192 de 20 de diciembre de 2017. La matriz contiene los siguientes campos:

**Tabla 3 Variables de la Capa Matriz de Cambios**

Campo	Descripción
<b>Código</b>	Código del ajuste, identificador único del ajuste realizado. Se compone de un número ordinal acompañado del año en el cual se realiza el cambio. Por ejemplo 001-2017, corresponde al primer ajuste registrado del 2017.
<b>Tipo de cambio</b>	Tipo de cambio realizado ( uso, zonificación y/o clasificación)
<b>Cod. Uso. Anterior</b>	Código de uso de suelo anterior, definido en la Ordenanza Metropolitana nº210
<b>Uso Anterior</b>	Uso de suelo anterior
<b>Cod. Zon. Anterior</b>	Código de la zonificación anterior, definido en la Ordenanza Metropolitana nº210
<b>Zon. Anterior</b>	Zonificación anterior
<b>Clasificación anterior</b>	Clasificación anterior
<b>Cod. Uso. Vigente</b>	Código de uso de suelo vigente
<b>Uso vigente</b>	Uso de suelo vigente
<b>Cod. Zon. Vigente</b>	Código de la zonificación vigente
<b>Zon. Vigente</b>	Zonificación vigente
<b>Clasificación vigente</b>	Clasificación vigente
<b>Adm. Zonal</b>	Administración Zonal a la que corresponde la zona donde se realiza la actualización
<b>Parroquia</b>	Parroquia a la que corresponde la zona donde se realiza la actualización
<b>Carga IRM</b>	Fecha de carga del PUOS en el sistema IRM (Informe de regulación Metropolitana).

Elaboración: STHV – DMPPS (2018)

### 4. Resultados

Para el período comprendido entre enero de 2018 y 12 de mayo de 2018, se registra un total de 65 actualizaciones, de las cuales el 36.9% corresponde a Planes Parciales, el 21.5% corresponde a un PUAE, el 13.8% a equipamientos y el 12.3% a ajustes cartográficos. Se determina además con porcentajes menores actualizaciones por derechos adquiridos (7.7%) y actualizaciones por áreas históricas (4.6%). Los detalles se encuentran a continuación:

**Tabla 4 Número de ajustes por categoría**

Categoría	Número	Porcentaje
<b>Ajuste cartográfico</b>	8	12,3%
<b>Derecho adquirido</b>	5	7,7%
<b>Equipamiento</b>	9	13,8%
<b>Histórico</b>	3	4,6%
<b>Ordenanza</b>	2	3,1%
<b>Plan Parcial</b>	24	36,9%
<b>PUAE</b>	14	21,5%
<b>Total general</b>	<b>65</b>	<b>100,0%</b>

Elaboración: STHV – DMPPS (2018)

El análisis determina además que las principales actualizaciones – que no son por PUAE o un Plan Parcial- ocurren debido a una asignación de datos a equipamientos (13.8%), ajuste cartográfico (10.8%), o a una subdivisión aprobada (6.2%); también se establece que el 4.6% corresponde a asignación de datos de predios históricos y el 3.1% debido a una ordenanza.

**Tabla 5 Número de ajustes por subcategoría**

Subcategoría	Número	Porcentaje
<b>Ajuste cartográfico</b>	<b>8</b>	<b>12,3%</b>
Ajuste cartográfico al lote	7	10,8%
Borde superior de quebrada	1	1,5%
<b>Derecho adquirido</b>	<b>5</b>	<b>7,7%</b>
Barrio aprobado	1	1,5%
Subdivisión aprobada	4	6,2%
<b>Equipamiento</b>	<b>9</b>	<b>13,8%</b>
Asignación de datos	9	13,8%
<b>Histórico</b>	<b>3</b>	<b>4,6%</b>
Asignación de datos	3	4,6%
<b>Ordenanza</b>	<b>2</b>	<b>3,1%</b>
Ordenanza	2	3,1%
<b>Plan Parcial</b>	<b>24</b>	<b>36,9%</b>
Plan Parcial	24	36,9%
<b>PUAE</b>	<b>14</b>	<b>21,5%</b>
PUAE	14	21,5%
<b>Total general</b>	<b>65</b>	<b>100,0%</b>

Elaboración: STHV – DMPPS (2018)

Se informa además que las actualizaciones realizadas se anexan al final del presente informe y pueden visualizarse en el siguiente link:

<https://territorio.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=47ccc16154584d458d7e657dba576855>

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Adj: Matriz de cambios periodo enero-mayo 2018

Matriz de solicitudes periodo enero – mayo 2018

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. P.Cubillo	DMPPS	23.05.2018	<i>PC</i>
Aprobado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	23.05.2018	<i>VT</i>