**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

**INFORME TÉCNICO SOBRE LOS CASOS NO REGISTRADOS EN LA MATRIZ DE CAMBIOS 2016**

**Antecedentes referidos al PUOS.**

1.- Mediante Ordenanza No. 041 (2015-02-22) en que se aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) se estableció en la Disposición Transitoria Única el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la Ordenanza para presentar el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado.

El proceso de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, en adelante PUOS, se inició en el año 2015, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ordenanza No. 432-172 del Régimen Administrativo del Suelo, realizando los ajustes en base al análisis del territorio (solicitudes de cambios de los administrados, de las Administraciones Zonales, pedidos del cuerpo edilicio, actualización de los ajustes cartográficos, varios recorridos de campo y verificaciones en sitio); se solicitó la información actualizada a las Empresas Metropolitanas de Servicios Básicos así como a las Secretarías Metropolitanas relacionadas con el tratamiento territorial, destacando el apoyo de las Secretarías de Ambiente, Seguridad y de Movilidad, así como de los GAD parroquiales y agrupaciones de profesionales.

Con Ordenanza Metropolitana No. 095 (2015-12-28), se sustituyó la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza 041, ampliando el plazo máximo de 9 meses a once meses para que la Secretaría de Territorio, presente el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado.

Con Oficio No. STHV-DMPPS- 0711 (2016-02-26) copia adjunta, dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el Secretario de Territorio, remite en impreso y digital el Informe Técnico de la Secretaría, el proyecto de Ordenanza, el documento anexo del PUOS y el juego de mapas anexos.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3034 (2016-07-13) la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo en archivo impreso y digital los planos impresos por Administración Zonal de los cambios propuestos y las matrices con el detalle de los cambios y propuesta de razón.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3035 (2016-07-13) la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en virtud de las observaciones realizadas por los Concejales Metropolitanos acerca del proyecto de Ordenanza Modificatoria a la No. 0041 referente al PUOS, presentado para discusión en Primer Debate (2016-07-04), remitió a la Comisión de Uso de Suelo, en archivo impreso y digital el proyecto de Ordenanza, el texto del documento anexo y el juego de planos: Usos de Suelo, Zonificación, Derechos de Vías y Áreas de Protección Especial del PUOS.

Mediante Ordenanza metropolitana No. 127 de fecha 25 de julio de 2016, luego de su sanción en segundo debate fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos.

Con oficio No. STHV-DMPPS-3417 (2016-08-01) copia adjunta, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo en archivo impreso y digital los planos impresos por Administración Zonal de los cambios propuestos y las matrices con el detalle de los cambios.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5168 (2016-11-21) copia adjunta, la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo remite a la Ing. Martha Tomalá, Directora Metropolitana de Informática, los requerimientos para que se actualicen las coberturas del PUOS en el sistema de IRM, para su ejecución.

Durante los meses de noviembre 2016, enero, marzo y abril de 2017 el equipo técnico de la DMPPS participó en varias reuniones de trabajo e inspecciones de algunos sectores detallados en el siguiente oficio de referencia:

En oficio No. SG1019 (2017-04-13) copia adjunta, dirigido al Arq. Jacobo Herdoíza, el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, señala que: *“En función de las observaciones formuladas por la ciudadanía, así como de las verificaciones realizadas por los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, se determinó que existieron omisiones por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la implementación de lo aprobado por el Cuerpo Edilicio, en función de lo cual la Comisión de Uso de Suelo procedió a analizar las referidas inconsistencias en sesiones de la Comisión en las fechas 7, 14,y 21 de noviembre de 2016; 18 y 23 de enero de 2017; 13 y 27 de marzo de 2017; y, 5 y 10 de abril de 2017.*

*De igual manera se realizaron mesas de trabajo en las siguientes fechas: 10 y 22 de noviembre de 2016, 8, 13 y 15 de diciembre de 2016, 18 y 24 de enero de 2017, y 3 de marzo de 2017. En dichas mesas de trabajo se determinaron con claridad las inconsistencias existentes en la aplicación del PUOS frente a lo aprobado por el órgano legislativo mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.*

*En tal virtud, una vez que la Comisión de Uso de Suelo ha conocido y ha acogido su informe respecto de la implementación de las omisiones del PUOS aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión de 18 de julio de 2016, conforme su oficio No. STHV-DMPPS-1394, de 21 de marzo de 2017; y, por disposición de la Comisión en referencia, solicito a usted se sirva disponer a quien corresponda, proceda a implementar las omisiones identificadas respecto de la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016”.*

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2031 (2017-04-21) copia adjunta, dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el Secretario de Territorio, de acuerdo a lo dispuesto en la Sesión Ordinaria de la Comisión (2017-04-17), remite el informe, la matriz y los mapas en archivo digital e impreso de los cambios realizados que no consten en la matriz de cambios PUOS 2016.

**El proceso de actualización del PUOS**

Para el desarrollo del PUOS (análisis y graficación de los mapas); la DMPPS estuvo al momento conformada por 8 técnicos: 4 arquitectos y 4 ingenieros geógrafos, por lo que se dividió el territorio del DMQ en 4 partes de forma que los sub equipos (1 arquitecto y 1 ingeniero geógrafo) puedan cumplir con la revisión y actualización de la zona de estudio asignada, se contó además con la asistencia de estudiantes que realizaron sus pasantías apoyando en la graficación.

El equipo técnico revisó todos los pedidos de cambios de asignaciones de usos de suelo, zonificaciones y/o clasificación de suelo, cumpliéndose varias inspecciones de campo con los administrados, con agrupaciones de vecinos, socios gremiales o representantes de los GAD; además se programaron salidas y reuniones con los delegados de las Administraciones Zonales, las Empresas de servicios municipales y varias inspecciones con los Concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo o sus delegados.

Se realizó la propuesta de los cambios en el programa ARCGIS versión 10.2, graficador geográfico que permite la identificación de los polígonos de asignación en los mapas y que está vinculado a una base de datos que registra de manera ordenada y detallada las características de cada polígono.

Desde el punto de vista técnico, el procedimiento de identificación de los polígonos de cambio se explica de la siguiente manera:

1.- Se realizó la graficación preliminar de cada polígono de cambio y la generación (por aplicación del programa) de un código individual en una base de datos, a cada polígono en la fila correspondiente se incorporó de forma manual, los datos de la información sobre las asignaciones vigentes y la propuesta de cambios.

2.- El trabajo que por separado realizó cada sub equipo de trabajo fue integrado, revisado y consolidado en un solo documento (matriz y mapas) que posteriormente fue remitido a la Comisión de Suelo y conocido por los Concejales, la matriz registró un total de 985 polígonos de cambio correspondiente al trabajo de campo y las varias reuniones de trabajo.

**Del proceso de carga y actualización del IRM**

El proceso de actualización gráfica del PUOS requirió de un manejo técnico on la finalidad de que las asignaciones consignadas en los mapas anexos a la Ordenanza Metropolitana nº 127, se refleje en la información de los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) de cada predio en el territorio del DMQ.

La información de cada cambio de asignación de las zonificaciones, usos de suelo o clasificación se incorporan a través de un procedimiento tecnológico a la base de datos de los predios, actualizando los datos que aparecen en cada IRM.

El proceso de carga de la información del PUOS al IRM implica:

* Actualización del PUOS dentro del Sistema de Información Geográfica por parte del encargado del área geográfica;
* Envío del PUOS actualizado al área de informática para su validación respecto a topología y cumplimiento de estándares de estado de información. Si el PUOS no pasa el proceso de validación, éste se remite nuevamente al área geográfica para su corrección.
* Puesta en producción del PUOS actualizado, cuya información se refleja automáticamente en los Informes de Regulación Metropolitana-IRM.

**Del cambio operado en parte del predio No. 767461 junto al Troje**

El predio No. 767461, colinda en el sector norte, sur y occidente con la Planta de Tratamiento de Agua Potable “El Troje”, y específicamente un segmento de este predio que limita al sur con la planta de cloro-gas, químico que es utilizado en el proceso de tratamiento y potabilización del agua.

El cambio de uso de suelo a equipamiento (ZC) realizado en una parte del predio No. 767461, respondió a la recomendación de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, a través de la Gerencia de Ambiente, Seguridad y Responsabilidad, de rever el uso principal del suelo del mencionado predio o una parte de él, en base al informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad (Oficio No. 135-DMGR-2016 del 23 de febrero de 2016).

Al ampliar e integrar parte del área del predio No. 767461 con el uso de suelo de Equipamiento (ZC), se generó un nuevo polígono de cambio sin un código como parte de la matriz de cambios; única y directamente se incorporó en los planos del PUOS.

Luego de conocer la situación del predio colindante a la Planta de Tratamiento de Agua del Troje, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del lunes 17 de abril de 2017,se solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se remita un informe que contenga todos los cambios realizados al PUOS que no constan en la matriz de cambios o sus respectivos planos.

**De los 73 polígonos no constantes en la Matriz de Cambios 2016.**

En atención a lo dispuesto, el Ing. Marcelo Yánez ex funcionario técnico de la DMPPS a cargo de la compilación e integración del archivo shapefile del PUOS, realiza el análisis territorial comparativo de los planos de las asignaciones del PUOS de las Ordenanzas No. 041 y No. 127, lo que determina un resultante de 73 polígonos no constantes en la matriz de cambios 2016.

Los 73 polígonos tienen diverso origen y justificación y han generado cambios de asignaciones de clasificación, uso de suelo y zonificación, los que se resumen a continuación:

* 31 Polígonos que cuentan con ordenanzas y resoluciones.
* 6 Polígonos que fueron reconocidos como bosques protectores propuestos bajo criterios fundamentados por la Secretaría de Ambiente.
* 5 Polígonos que reconocen la existencia de asentamientos humanos en suelo rural.
* 3 Polígonos que reconocen equipamientos existentes en el territorio.
* 1 Polígono generado por error de procedimiento para PUAE.
* 8 Polígonos con ajustes de uso de suelo por actividades económicas incompatibles en el sector.
* 12 Polígonos con cambios en la forma de ocupación y por las actividades económicas del sector.
* 2 Polígonos generados por mal ingreso de datos.
* 2 Polígonos que modifican los límites del Centro Histórico los cuales se verificaron en base a la Ordenanza 260.
* 2 Polígonos con cambios de asentamientos humanos existentes permitiendo una delimitación más precisa.
* 1 Polígono por recomendación de la EPMAPS, según la documentación presentada (Troje).

**Del proceso de depuración de los cambios generados en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS 2016.**

El equipo técnico de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en atención al requerimiento de la Comisión de Uso de Suelo de que llevara a cabo urgentemente la reforma a la Ordenanza Metropolitana 127 que contiene el PUOS, con la finalidad de que en sus anexos cartográficos consten únicamente los cambios aprobados por el Concejo Metropolitano según la matriz de cambios 2016 (985 cambios), ha realizado la siguiente depuración de cambios generados en el proceso de actualización del PUOS, con la finalidad de tener certeza de otros posibles cambios incorporados en los mapas anexos al PUOS que no fueron incluidos en la referida matriz.

1. El análisis parte de la comparación de los archivos shapefiles de las Ordenanzas No. 041 (2015) y 127 (2016), de lo que se determina una diferencia de 20.457 polígonos de cambio.

2. Se realiza una discriminación y análisis de los ajustes cartográficos, descartando aquellos polígonos que variaron su área (5.720); otros con reasignación de zona de riesgo ZR a otros usos (412) y otros con ajustes menores a 100 m2. (8.123); la suma determina un total de 14.255 polígonos.

3. El subtotal 1 calculado sin los ajustes cartográficos es de 6.202 polígonos de cambio.

4. Se contabilizan los cambios suscitados en el proceso de actualización del PUOS durante los años 2015 y 2016 constantes en la *Matriz de Cambios 2016* (985 polígonos), en atención a las solicitudes de cambio, los recorridos de campo, las verificaciones en sitio y el cruce con la información de otras dependencias.

Se consideran además los polígonos registrados en la matriz de los 73 polígonos de cambios no registrados en la matriz 2016 y los 12 ajustes considerados como omisiones.

Los valores de estas matrices (1.123 cambios) registran un incremento de datos: de 985 a 1.011 y de 73 a 100; por la existencia de los polígonos modificados asociados al cambio de origen, según explicación en el gráfico adjunto.

5. El subtotal 2 calculado sin los polígonos de las matrices es de 5.079 polígonos.

6. Se registran 44 polígonos de cambios realizados por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial (DMGT) que acogen los derechos adquiridos, cambios por inaplicabilidad normativa y asignaciones de zonificación en equipamiento de los cuales 38 cambios corresponden a cambios efectuados durante la actualización PUOS en el periodo marzo 2015 y julio 2016 que no constan en el PUOS 2016 , es decir son omisiones que no se trasladaron de la Ordenanza Metropolitana 041; y 6 cambios posteriores a la puesta en vigencia de la Ord. 127, realizados entre septiembre de 2016 y noviembre de 2016.

7. El subtotal 3 calculado sin los cambios de la DMGT es de 5.035 polígonos.

8. Se contabiliza un total de 4.798 polígonos de ajustes cartográficos con superficies mayores a 100 m2, verificados de forma semi-automática, realizando una comprobación visual caso a caso, para determinar si el cambio corresponde a un ajuste cartográfico o a un cambio en el uso, zonificación o clasificación del suelo.

9. El subtotal 4 calculado sin los polígonos con superficies mayores a 100 m2 es de 237 polígonos.

10. Se determina un total de 188 polígonos que no constan en las matrices pero que se registran en los mapas PUOS y responden a criterios técnicos de los funcionarios de la DMPPS que justifican el cambio: Ver matriz.

El subtotal 5 calculado sin los 188 polígonos es de 49 polígonos con origen o motivo no determinado. (Ver matriz).

El detalle de este proceso se anexa a este informe.

**CONCLUSIONES**

El análisis de la depuración de los cambios generados en el PUOS ha permitido identificar los siguientes casos:

* 261 casos justificados, conforme a los criterios señalados en el anexo 1, cuadro nº1, que no constan en la matriz de cambios 2016 ( 985 cambios).
* 49 casos no justificados, debido a que no responden a ninguno de los criterios utilizados en el proceso.

**Arq. María González**

**DIRECTORA METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ACCIÓN** | **RESPONSABLE** | **SIGLA UNIDAD** | **FECHA** | **SUMILLA** |
| Elaboración: | P. Cubillo | DMPPS | 2017 06 16 |  |
|  | M. González | DMPPS | 2017 06 16 |  |
|  | P. Ortega | DMPPS | 2017 06 16 |  |

Adjunto: Gráficos con el proceso de depuración de los cambios.

Anexo 1. Metodología de trabajo.