

Informe No. IC-O-2017-205

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

1.1. En sesión extraordinaria de 18 de julio de 2016, el Concejo Metropolitano aprobó en segundo debate la Ordenanza Metropolitana No. 127, con la cual se actualiza el Plan de Uso y Ocupación de Suelo – PUOS del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 041.

1.2. La Comisión de Uso de Suelo, en base de las observaciones realizadas por la ciudadanía y las verificaciones realizadas por la comisión en referencia, determinó que existen cambios normativos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que derivan en la implementación parcial de algunos de los cambios aprobados por el Concejo Metropolitano, así como modificaciones a algunos textos y cuadros de la referida Ordenanza Metropolitana No. 127.

- 1.3. La Comisión de Uso de Suelo, analizó las referidas inconsistencias en las sesiones de 12 de septiembre de 2016; de 7, 14 y 21 de noviembre de 2016; de 18 y 23 de enero de 2017; de 13 y 27 de marzo de 2017; 5 y 10 de abril de 2017, 15 y 31 de mayo de 2017; y, 13 de julio de 2017. En igual forma trabajó sobre las referidas inconsistencias en mesas de trabajo de 10 y 22 de noviembre de 2016; 8, 13 y 15 de diciembre de 2016; de 18 y 24 de enero de 2017; de 3 de marzo de 2017; y, de 6 de junio de 2017.
- 1.4. Mediante oficio No. SG-1019 de 13 de abril de 2017, a fojas 18 del expediente, la Comisión de Uso de suelo, solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda implementar correctivos a las omisiones identificadas respecto a la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127.
- 1.5. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria realizada el 27 de marzo de 2017, mediante oficio No. SG- 0911 de 04 de abril de 2017, resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda un informe sobre el proceso de cambio de uso de suelo, en el sector Altos de Bellavista del Sur.
- 1.6. Mediante oficio No. SG-1054 de 19 de abril de 2017, La Comisión de Uso de Suelo dispuso a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emita en el término de 48 horas un informe que contenga todos los cambios realizados al Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, que no constan en la matriz de cambios o sus respectivos planos.
- 1.7. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante oficio No. STHV-DMGT-1941 de 18 de abril de 2017, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión del Territorio; y, oficio No. STHV-DMPPS-1753 de 3 de mayo de 2016, suscrito por la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, remiten la información relacionada con la falta de aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127, que ha sido ejecutado por dicha Unidad Administrativa.
- 1.8. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-2031 de 21 de abril de 2017, a fojas 61-62 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite un informe y una matriz con el detalle de cambios así como el correspondiente mapa que localiza geográficamente los cambios realizados al Plan de Uso y Ocupación del Suelo –PUOS por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

42

1.9. En sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 31 de mayo de 2017 y cuya convocatoria fue dirigida al Señor Alcalde Metropolitano y a los 21 Concejales Metropolitanos, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remita un informe integral sobre los cambios operados en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS.

1.10. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 de 23 de junio de 2017, a fojas 36 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el informe con el detalle del proceso de análisis de los cambios realizados fuera de la matriz de cambios en las asignaciones de la clasificación, uso de suelo y zonificación en los polígonos de los planos anexos a la Ordenanza No. 127 del PUOS sancionado el 25 de julio de 2016, los anexos gráficos y técnicos y el archivo digital (CD) con las matrices de los cambios identificados en el proceso de depuración.

1.11. Mediante informe técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016, elaborado por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fojas 24-35 del expediente, en lo principal manifiestan:

"(...) 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 n°1, 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."*

2. INFORME TÉCNICO

2.1. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 de 3 de julio de 2017, a fojas 46 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y

Vivienda, remite la propuesta de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

2.2. Mediante oficio de junio de 2016, a fojas 33-35 del expediente, la Arq. María Gonzáles, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico sobre los casos no registrados en el matriz de cambios 2016 del PUOS, y en su parte pertinente manifiesta:

"(...) 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 n°1, 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. (...)"*

3. INFORME JURÍDICO

Mediante informe en referencia al expediente No. 2016-01332, de 18 de agosto de 2017, a fojas 55-56 del expediente, el doctor Juan Carlos Mancheno Ochoa, Subprocurador Metropolitano de Asesoría General (S), emite criterio legal y en lo principal manifiesta:

"Examinado el texto del proyecto de la Ordenanza modificatoria y realizado el análisis legal respectivo, esta Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para su aprobación por parte del Concejo Metropolitano, puesto que la propuesta se enmarca dentro de las competencias establecidas constitucional y legalmente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones a proyecto de ordenanza:

1. *En el título del proyecto de ordenanza se debería incorporar la fecha de sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127.*
2. *En el Artículo único se debería precisar que los planos a sustituirse constituyen anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127.*
3. *Se debería incluir una Disposición Final que establezca la fecha de vigencia de la Ordenanza Modificatoria.*



4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 13 de julio de 2017, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite: **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitanos conozca el proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en base a los informes técnicos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y en el informe legal de la Procuraduría Metropolitana, acogiendo las observaciones del oficio No. 2016-01332 de Procuraduría Metropolitana, debiendo agregarse un inciso al final del Artículo Único mediante el cual se deje expresa constancia que este proyecto de ordenanza ha recibido el informe favorable por parte de la Comisión de Uso de Suelo en consideración que la matriz de cambios que fue implementada y conocida por la Comisión y aprobada por el Concejo Metropolitanos, en su debida oportunidad, debe reflejarse fielmente en todos los mapas producto de la matriz de cambios que fue aprobada por el Concejo Metropolitanos con la expedición de la Ordenanza Metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitanos, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garrica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitanos


Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitanos

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría		Fecha: 18-08-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo		

(2016-080766)



Abg. Eduardo Del Pozo
VICEALCALDE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio No. 278-EP-2017

Quito, 4 de septiembre 2017

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.

De mi consideración:

Puesto en mi conocimiento el día de hoy, por la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el proyecto de dictamen de la Comisión de Uso de Suelo, relacionada con la Ordenanza Metropolitana No. 127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, me adhiero al informe, en la parte correspondiente al dictamen, con la excepción de mi inconformidad con la redacción de que se agregue como propuesta un inciso final al Art. Único del Proyecto de Ordenanza, Metropolitana y constante en los 7 de los últimos 10 renglones del dictamen antes referido.

Se servirá agregar como parte habilitante del dictamen de la Comisión este documento para los fines legales consiguientes.

Muy atentamente,

Abg. Eduardo Del Pozo Fierro
VICEALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
MIEMBRO DE LA COMISIÓN



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo establecido en el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano son: c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y las disposiciones de SENPLADES así como las propuestas electorales planteadas por el Alcalde Metropolitano, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito (PMDOT 2015-2025) instrumento de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible; incorporando la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y el territorio.

La Ordenanza Metropolitana No. 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como su Anexo Único y delega a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que en el plazo máximo de nueve meses contados a partir de la vigencia de la referida ordenanza, presente para aprobación del Concejo Metropolitano el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) actualizado.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5950 de 17 de diciembre de 2015, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el informe técnico con las consideraciones por las cuales es necesario modificar el plazo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza Metropolitana No. 041, pasando de nueve a once meses, fundamento sobre el cual el Concejo Metropolitano de Quito, expide la Ordenanza No. 0095 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 041, sancionada el 28 de diciembre de 2015.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2017, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron al proyecto de Ordenanza Metropolitana No. 127.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1394 de fecha 21 de marzo de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo, los mapas definitivos del PUOS, actualizados por los ajustes realizados en base a las inconsistencias detectadas por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, a fin de que la Secretaría General del Concejo Metropolitano, cumpla lo establecido en la Disposición Final Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Con oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 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 los (mapas) aprobados 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. 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".

En sesión extraordinaria del día miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, en la cual solo consten los cambios que fueron

aprobados por el Concejo Metropolitano y que constan en la citada matriz.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 del 3 de julio de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a la que se adjunta los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad modificatorios al PUOS (PUOS U2-1 y PUOS Z2-1).

La Comisión de Uso de Suelo en Sesión Ordinaria de ... de julio.... de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la cual se identifican y detallan los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.

La Comisión de Uso de Suelo en dicha Sesión, resolvió remitir al Concejo Metropolitano el proyecto de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 en el cual se incluyen los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad que contengan únicamente los polígonos constantes en la matriz de cambios antes señalada, incorporando los polígonos por omisiones, señalados en el oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 antes referido, así como aquellos que se derivan de los ajustes cartográficos implementados para precisar los límites o vértices de polígonos que no cambian de clasificación, uso o zonificación, según lo detallado en el *Informe Técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016*, anexo al oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017.

Las reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 127, permitirán contar con un PUOS cuyos mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad sean coincidentes con los cambios que analizó y aprobó el Concejo Metropolitano en la Sesión del Segundo Debate llevada a cabo el 18 de julio de 2016 en concordancia con los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2016 que sirvió como instrumento de trabajo para identificar los polígonos de cambio; pudiendo ser este el punto de partida sobre el cual se analicen otros cambios legítimos que podrán constar a futuro en el PUOS, derivados de las aprobaciones de Ordenanzas, Resoluciones, omisiones o errores, entre otros casos, que justifiquen un posterior ajuste del PUOS en vista que responden al período de actualización comprendido entre el año 2011 y el 2016.

Por otro lado, en vista de que el PUOS y sus anexos cartográficos son la base para actualizar y regular el sistema de emisión de los Informes de Regulación Metropolitana (IRM), resulta urgente que este sea reformado en el sentido de lo expuesto en los párrafos anteriores, con la finalidad de evitar la emisión de IRM que contengan datos distintos de aquellos derivados de la aprobación que hiciera el Concejo Metropolitano en base a la

Matriz de Cambios antes señalada y de esta manera evitar procesos de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico que pudieran ser emitidos con datos que no correspondan a las determinaciones de usos de suelo o de ocupación y edificabilidad que fueron aprobados por el Concejo Metropolitano.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos.respectivamente, emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República señala que *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;
- Que**, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que**, el artículo 424 de la Constitución de la República señala que *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”*;
- Que**, el literal e) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que**, de conformidad al literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, es la de establecer el uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que**, de conformidad al literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las atribuciones del Concejo Metropolitano, le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio *“1. Regular el Uso y la adecuada ocupación del*

suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”;

Que, el artículo 26 de la mencionada Ley establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo artículo 3 contiene: los principios de la Planificación Metropolitana del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, en su disposición transitoria única, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 0095, sancionada el 28 de diciembre de 2015, disponen que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses presentará para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado, como elemento componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que permiten la vigencia de este y su eficacia jurídica de conformidad con el artículo 424 de la Constitución.

Que, El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación. Tiene una vigencia de cinco años y puede ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales.

Que, mediante Ordenanza metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron al proyecto de Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1394 de fecha 21 de marzo de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo, los mapas definitivos del PUOS actualizados por los ajustes realizados en base a las inconsistencias detectadas por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, a fin

de que la Secretaría General del Concejo Metropolitano, cumpla lo establecido en la Disposición Final Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, con oficio No. SG 1019, de fecha 13 de abril de 2017 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 los (mapas) aprobados 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. 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”.

Que, en la Sesión Extraordinaria del miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realice un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes.

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-3495 del 3 de julio de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, a la que se adjunta los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad modificatorios al PUOS (PUOS U2-1, PUOS Z2-1).

Que, la Comisión de Uso de Suelo en Sesión Extraordinaria de 13 de julio de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en la cual se identifican y detallan los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante Ordenanza Metropolitana No. 127.

Que, la Comisión de Uso de Suelo en dicha Sesión, resolvió remitir al Concejo Metropolitano el proyecto de reformas a la Ordenanza Metropolitana No. 127 en el cual se incluyen los mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad que contengan únicamente los polígonos contenidos en la matriz de cambios antes señalada, incorporando los polígonos por omisiones, señalados en el oficio No. SG 1019 de fecha 13 de abril de 2017 antes referido, así como aquellos que se derivan de los ajustes cartográficos implementados para precisar los límites o vértices de polígonos que no cambian de clasificación, uso o zonificación, según lo detallado en el *Informe Técnico sobre los casos no registrados en la matriz de cambios 2016*, anexo al oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; artículo 8, numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y el artículo 57, literal a); artículo 87, literal a); artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; letra d) del artículo 18 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 91, numeral 3, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0127, DE 25 DE JULIO DE 2016, QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS)

Artículo Único.- Sustitúyase los planos PUOS U2, Mapa de Uso de Suelo Principal (2017-03-21) y Mapa PUOS Z2, de Ocupación y Edificabilidad (2017-03-21), anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, por los siguientes:

- Mapa PUOS U2-1 de Uso de Suelo Principal y,
- Mapa PUOS Z2-1 de Ocupación y Edificabilidad.

La presente ordenanza ha recibido el informe favorable de la Comisión de Uso de Suelo considerando que la matriz de cambios que fue implementada y conocida por la referida Comisión y aprobada por el Concejo Metropolitano, en su debida oportunidad, debe reflejarse fielmente en todos los mapas producto de la matriz de cambios aprobada por el

Cuerpo Edilicio con la expedición de la Ordenanza Metropolitana No. 127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

Disposición final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el ... de ... de 2017.

Abg. Eduardo Del Pozo
**Primer Vicepresidente del Concejo
Metropolitano de Quito**

Abg. Diego Cevallos Salgado
**Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ... dede 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.-

Asunto: Se solicita informe relacionado con el proyecto de Urbanización Altos de Bellavista del Sur.

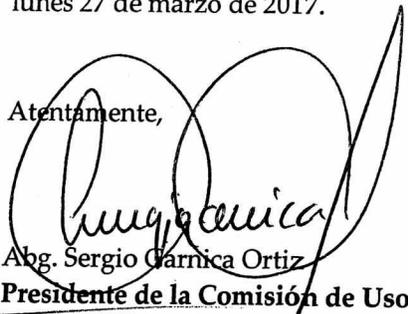
De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 27 de marzo de 2017, luego de recibir al señor Galo Valencia Romo, propietario del predio No. 767461 ubicado en el sector el Troje, parroquia Turubamba, quien solicita se mantenga la zonificación del sector, que tenía asignada anteriormente, **resolvió:** solicitar a usted, que en un plazo de 48 horas, remita para conocimiento de la Comisión, un informe sobre el proceso de estudio y análisis en que se encuentra el proyecto de Urbanización Altos de Bellavista del Sur.

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante 78 hojas útiles, incluido 1 plano hojas útiles.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 27 de marzo de 2017.

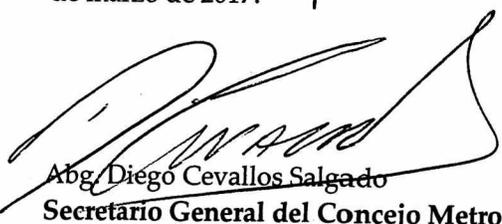
Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito certifica que la presente resolución que antecede fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 27 de marzo de 2017.



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

c. c. Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	Gestión Comisiones	2017-03-27	ℙ
Revisado por:	A. Fiallos	Asesor Concejal Garnica	2017-03-27	
Revisado por:	J. Morán	Prosecretaría General	2017-03-27	✍
Aprobado por:	D. Cevallos	Secretaría General	2017-03-27	✍

Oficio No. SG **1054**

Quito D. M., **19 ABR. 2017**

TICKET GDOC: 2016-556488

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Presente.-

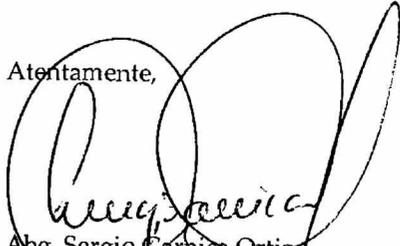
Asunto: Se solicita cambios realizados al PUOS.

De mi consideración:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el lunes 17 de abril de 2017, luego de conocer la situación de la Planta de Tratamiento de Agua El Troje; y, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió:** solicitar a usted, que en un plazo de 48 horas, remita un informe que contenga todos los cambios realizados al Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, por parte de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, que no consten en la matriz de cambios o sus respectivos planos, el mismo que deberá constar con los respectivos planos para su identificación con el respaldo digital, en el mismo formato con que se procesaron los cambios al PUOS.

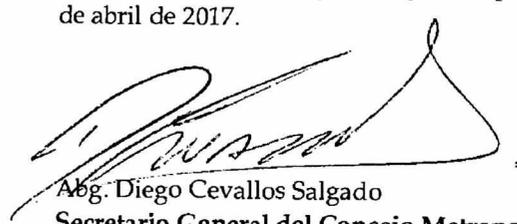
Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 17 de abril de 2017.

Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito certifica que la presente resolución que antecede fue expedida por la Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 17 de abril de 2017.



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

c. c. Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	Gestión Comisiones	2017-04-17	
Revisado por:	A. Fiallos	Asesor Concejal Garnica	2017-04-17	
Revisado por:	J. Moran	Prosecretaría General	2017-04-17	
Aprobado por:	D. Cevallos	Secretaria General	2017-04-17	

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 10:10
QUITO	18 ABR 2017
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCION: KH
NÚMERO DE HOJA: -86h-	

Comisión Uso de Suelo
18/04/2017

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

ALCALDÍA

18 ABR 2017

Quito,

Oficio No. STHV-DMGT-1941

Referencia: GDOC-2016-583902

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE COMISIÓN USO DE SUELO
Presente

Señor Presidente:

En atención al Oficio No. SG-0911 del 4 de abril de 2017 mediante el cual solicita "un informe sobre el proceso de estudio y análisis en que se encuentra el proyecto de urbanización Altos de Bellavista del Sur", a desarrollarse en el predio No. 767461 con clave catastral 33003-29-002, ubicado en el sector Bellavista del Sur, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Con HC. 2016-089770 del 16 de junio de 2016 el Arq. Fausto Pachacama solicitó se revise el proceso de revisión del proyecto urbanístico denominado "Altos de Bellavista del Sur".
- Con Oficio No. STHV-DMGT-03514 del 3 de agosto de 2016, cuya fotocopia se adjunta, se solicitó al administrado, previo a continuar con el trámite correspondiente de aprobación de la urbanización, que presente la documentación que se detalla en el mencionado oficio, necesaria por las particularidades que presenta el predio a ser urbanizado, y, que solvete algunas observaciones respecto a la propuesta urbanística.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-1753 del 3 de mayo de 2016, cuya fotocopia se adjunta, la Arq. María González, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, explica ampliamente las razones técnicas que permitieron a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sugerir y recomendar el cambio de zonificación y uso principal del suelo a una parte del predio No. 767461.
- Con Oficio No. STHV-DMGT-00279 del 18 de enero de 2017, cuya fotocopia se adjunta, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite criterio respecto al presente tema, indicando que los ajustes requeridos por la actualización de la cartografía predial y de polígonos de zonificación, realizados al predio No. 767461, están sustentados en informes técnicos y la norma legal.
- Con fecha 25 de julio de 2016 el Concejo Metropolitano de Quito aprobó 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, que contiene el nuevo Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), mediante el cual se realiza un cambio de zonificación al predio No. 767461, por cuanto a una parte del lote que tenía zonificación D3(D203-80), Uso principal: Residencial mediana densidad (R2), se le asigna la zonificación Z2(ZC), Uso principal: Equipamiento (E).
- Mediante Oficio No. STHV-DMGT-0362 del 24 de enero de 2017, cuya fotocopia se adjunta, se informa al Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo, respecto al proceso de aprobación del proyecto urbanístico "Altos de Bellavista del Sur".

NORMATIVA VIGENTE

La Ordenanza Metropolitana No. 0172 que establece el Régimen del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en la parte pertinente establece:

Artículo... (34).- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).-

1. El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, (...)

García Moreno N2-57 y Sucre. Teléf.: 593-2) 3952300. Portal Web: www.quito.gob.ec

86

...2...

Artículo... (69).- Proyectos de Urbanización.-

1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las provisiones del PMOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

CONCLUSIONES

- Previo a cualquier proyecto de habilitación del suelo se requiere que el promotor se someta a las regulaciones técnicas actuales que contempla el IRM.
- Al estar vigente el nuevo PUOS y no habiendo generado un acto administrativo respecto al requerimiento del proyecto urbanístico, el promotor debe someterse a la normativa vigente.
- De acuerdo al PUOS y al plano adjunto el predio No. 767461 tiene una superficie de 68.243,11 m2 de los cuales aproximadamente 28.691,82 m2 están en uso principal "Equipamiento (E)", donde no puede implantarse o proponerse un proyecto urbanístico, por lo cual la propuesta urbanística debe replantearse y proponerse en el área aproximada de 39.551,29 m2 signada con zonificación D3(D203-80), Uso principal: Residencial urbano 2 (RU2).

En virtud de lo antes citado, esta Secretaría le informa que hasta la presente fecha, los promotores de la urbanización "Altos de Bellavista del Sur" no han ingresado la propuesta urbanística tomando en consideración la zonificación vigente.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Anexo: Documentación recibida en 77 fojas

Elaborado:	Arq. Elizabeth Ortiz		2017-04-04
Revisado:	Dr. Patricio Jaramillo		
Revisado:	Arq. Carlos Quezada		

*Comisión
Uso de Suelo*

Quito

21 ABR 2017

Oficio STHV-DMPPS- 2031

2016-556488

**Abogado
Sergio Garnica**

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SUELO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

Referencia GDOC: 2016-556468

Señor Concejal:

En atención al oficio SG 1054 de fecha 19 de abril de 2017, ingresado a esta dependencia con ticket GDOC 2016-556488, en el que señala que de acuerdo a lo dispuesto en la Sesión Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del día lunes 17 de abril de 2017, luego de conocer la situación de la Planta de Tratamiento de Agua del Troje, se resolvió otorgar un plazo de 48 horas para que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita un informe que contenga todos los cambios realizados al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que no consten en la matriz de cambios o sus respectivos planos, el mismo que deberá constar con los respectivos planos para su identificación con el respaldo digital, en el mismo formato que se procesaron los cambios al PUOS.

Esta dependencia remite un Informe y una matriz con el detalle de cada cambio así como el correspondiente mapa que los localiza geográficamente, se incluye el archivo digital en CD de acuerdo con lo solicitado.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza B.

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

	NOMBRE	SUMILLA	FECHA
Elaborado por:	Arq. María González V.	<i>MAG</i>	2017-04-21

Adjunto lo indicado.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 16:10
24 ABR 2017	
NÚMERO DE HOJA: 100 - 14h	

SECRETARÍA CONCEJAL	RECIBIDO: Fidel Uzcátegui
	FECHA: 21/04/2017
	HORA: 16:10
	FIRMA: <i>[Firma]</i>

**SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

**INFORME TECNICO DE LOS POLÍGONOS QUE NO CONSTAN EN LA MATRIZ DE CAMBIOS DE USO,
OCUPACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PUOS-ACTUALIZACIÓN 2016**

De conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo en Sesión Ordinaria del lunes 17 de abril de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, luego de revisar la información de las bases del Plan de Uso y Ocupación del Suelo informa:

Detalle de polígonos no registrados en la matriz de cambios		
Cantidad	PUOS 2016	Observación/Justificación
31	Polígonos graficados que cuentan con ordenanzas y resoluciones.	Ordenanza No. 088, Mashpi Guaycuyacu y Sahuangal Ordenanza No. 264, Pachijal Ordenanza No. 010, Cerro Puntas Ordenanza No. 0409, Yunguilla Ordenanza No. 0446, AIER Pichincha-Atacazo Resolución C 431, Corredor Ecológico del Oso Andino en el Noroccidente del DMQ
6	Polígonos que fueron reconocidos como bosques protectores propuestos por la Secretaría de Ambiente.	La STHV en reuniones de trabajo mantenidas con la Secretaría de Ambiente, con la finalidad de reconocer y conservar algunos sectores con áreas naturales ubicadas principalmente en el sector noroccidental, se determinó la incorporación de algunas áreas que tienen estas características ambientales.
5	Polígonos que reconocen la existencia de asentamientos humanos en suelo rural.	En el proceso de actualización del PUOS, mediante inspecciones y verificación con la fotografía aérea, en el suelo rural se crearon dos nuevas categorías de uso de suelo: residencial rural 1 y residencial rural 2 y las zonificaciones se asignaron de acuerdo a la conformación y tamaño de lotes, los cuales se omitieron en la matriz.
4	Polígonos que reconocen equipamientos existentes en el territorio.	Mediante recorridos y verificación con la cartografía disponible, por iniciativa de la STHV, se graficaron algunos equipamientos existentes.
1	Polígono para PUAE.	Error por confusión de procedimiento, la mesa técnica de los PUAE, recomienda el cambio de clasificación de suelo, se dio a conocer en la CUS, sin embargo no se revirtió el cambio.
8	Polígonos con ajustes de uso de suelo por actividades económicas incompatibles en el sector.	Mediante recorrido se verificó la existencia de conflictos por actividades incompatibles con los usos de suelo asignados, razón por la cual se modificó su uso de suelo.
14	Polígonos con cambios en la forma de ocupación y por las actividades económicas del	Mediante recorridos de la STHV a estos sectores, se cambiaron polígonos en el área urbana consolidada, donde se verificó la existencia de conflictos por actividades

	sector.	económicas y las inconsistencias en la forma de ocupación (zonificación), razón por la cual se modificaron las asignaciones de uso de suelo y zonificación.
2	Polígonos con cambios en límites en el centro histórico.	Modificación de los límites del Centro Histórico los cuales se verificaron en base a la Ordenanza 260.
2	Polígonos con cambios de asentamientos humanos existentes	Cambio en asentamientos humanos existentes que por efectos de escala y la cartografía se delimitaron de manera precisa.
73		

Elaborado:	Arq. Pablo Ortega		2017-04-20
Revisado:	Arq. María González		

ACTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO DISPUESTA POR LA COMISIÓN DE USO DE SUELO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 18 DE ENERO DE 2017 Y SESIÓN ORDINARIA DE 23 DE ENERO DE 2017 A EFECTOS DE VERIFICAR LOS DESACATOS AL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO EXPEDIDO MEDIANTE ORDENANZA No. 127.

El día de hoy martes 24 de enero de 2017, a las 14h30, nos constituimos en las oficinas de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda ubicadas en las inmediaciones de las calles García Moreno y Sucre de esta ciudad de Quito las siguientes personas: arquitectos María González, Paulina Cubillo, Cristina Paredes, Deysi Maisincho, Pablo Ortega, e Ing. Marcelo Yáñez, por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; arquitecta Gigliola Parolli por el despacho del concejal Jorge Albán; arquitecta Lorena Velástegui y señor Ricardo Mejía por el despacho del concejal Marco Ponce; Arq. Gabriela Espín por el Despacho de la concejala Susana Castañeda y Dr. Álvaro Fiallos por el despacho del concejal Sergio Garnica, a fin de dar cumplimiento de lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria del miércoles 18 de enero de 2017, y 23 de los mismos mes y año, según consta del oficio No. SG-0174 del 18 de enero del 2017, suscrito por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, abogado Sergio Garnica Ortiz, y, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, abogado Diego Cevallos Salgado, así como la disposición vertida en sesión ordinaria de la referida Comisión el 23 de enero de 2017, esto es, que los cambios operados por orden del Concejo Metropolitano en la referida ordenanza reflejen fielmente y sean concordantes con los antecedentes, inspecciones, observaciones y decisiones que motivaron su inclusión en el PUOS.

Para el efecto y una vez que la arquitecta María González ha dado la bienvenida a los presentes toma la palabra el Dr. Alvaro Fiallos y precisa que la presente mesa de trabajo tiene como objeto verificar la aplicación de lo dispuesto por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza Metropolitana No. 127, tal como lo ha dispuesto la Comisión de Uso de Suelo al disponer dicha mesa de trabajo, para lo cual la matriz de cambios que fue política de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo y luego del Concejo Metropolitano, y que ha servido de insumo fundamental para la aprobación de la Ordenanza No. 127, debe guardar 100% de concordancia y fidelidad con los mapas anexos a dicha Ordenanza.

Para el efecto se analiza los siguientes casos:

1.- Sector de la Hacienda Nápoles.-

En virtud de haberse autorizado la presencia del reclamante en esta mesa por parte de la Comisión de Uso de Suelo en sesión de 18 de enero de 2017, se recibe al Sr. Alvaro Pérez, quien expresa que en su sector existe un lote de 33.000 m² con una zonificación de lote mínimo de 600m² y que luego de la vigencia del PUOS no existe ninguna zonificación en dicho predio. Al respecto el Ing. Marcelo Yáñez precisa que de haber algún cambio, éste posiblemente responda a algún ajuste solicitado por la Dirección de Catastro por bordes de quebradas. El Sr. Ricardo Mejía indica que de ser así correspondería pedir un informe a la Dirección de Catastro para que se informe si aquella unidad administrativa modificó dicho borde por lo que la Secretaría de Territorio debería obtener el historial de cinco años atrás para verificar este particular. El Sr. Alvaro Pérez solicita se realice una inspección al sector y ofrece traer documentación que respalda la existencia de la zonificación con lotes de 600m².



Ante esta situación se acuerda esperar la entrega de la información ofrecida previo analizar este caso.

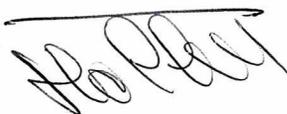
2.- Sector Altos de Bellavista del Sur.- Toma la palabra la Arq. Gabriela Espín quien expresa que al sector de la urbanización Altos de Bellavista se le ha cambiado el uso de suelo considerablemente sin que dicho cambio conste ni en la matriz de cambios que se encuentra adjunta a la Ordenanza No. 127, ni en los mapas de uso o zonificación que integran dicho cuerpo normativo. La Arq. María Gonzalez y el Ing. Marcelo Yáñez en su orden precisan que dicho cambio obedece a un pedido de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento por cuanto en el sector colindante se encuentran los tanques de cloración y que era necesario precautelar la estabilidad de esta infraestructura que abastece de líquido vital a la población de esta parte de la ciudad.

Por tal razón se acuerda que el caso sea informado a la Comisión de Uso de Suelo.

3.- Sector de la Parroquia Pifo.- En torno a este tema el Ing. Marcelo Yáñez informa que frecuentemente vienen funcionarios de la Junta Parroquial y moradores con una diversidad de criterios que impiden a la Secretaría de Territorio unificar una alternativa de solución para los cambios de uso y zonificación de la cabecera parroquial, además indica que la alternativa de reubicación de las actividades CZ que propone el Gobierno Parroquial de Pifo son hacia la E35, propuesta que es absolutamente inviable dado el flujo vehicular de alta velocidad en dicha vía. La Arq. María González señala que lo más adecuado en este caso sería proceder con un plan especial que permita encontrar soluciones más adecuadas para la comunidad.

Con estos razonamientos se acuerda informar del particular a la Comisión de Uso de Suelo.

Con lo cual se da por terminada la presente mesa de trabajo.



Dr. Álvaro Fiallos

Secretario Ad Hoc
Por la Comisión de Uso de Suelo

ACTA DE LA SEGUNDA MESA DE TRABAJO DISPUESTA POR LA COMISIÓN DE USO DE SUELO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 18 DE ENERO DE 2017 Y SESIÓN ORDINARIA DE 23 DE ENERO DE 2017 A EFECTOS DE VERIFICAR LOS DESACATOS AL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO EXPEDIDO MEDIANTE ORDENANZA No. 127.

El día de hoy viernes 3 de marzo de 2017, a las 09h00, nos constituimos en las oficinas de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda ubicadas en las inmediaciones de las calles García Moreno y Sucre de esta ciudad de Quito las siguientes personas: arquitectos María González, Paulina Cubillo, Cristina Paredes, Deysi Maisincho, Pablo Ortega, Pablo Atapuma e Ing. Marcelo Yánez, por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; arquitecta Gigliola Parolli por el despacho del concejal Jorge Albán; arquitecta Lorena Velástegui y señor Ricardo Mejía por el despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo por el despacho del concejal Patricio Ubidia; y, abogada Ana Zambrano y Dr. Álvaro Fiallos por el despacho del concejal Sergio Garnica, a fin de dar cumplimiento de lo dispuesto por la comisión de uso de suelo en sesión extraordinaria del miércoles 18 de enero de 2017, y 23 de los mismos mes y año, según consta del oficio No. SG-0174 del 18 de enero del 2017, suscrito por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, abogado Sergio Garnica Ortiz, y, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, abogado Diego Cevallos Salgado, así como la disposición vertida en sesión ordinaria de la referida Comisión el 23 de enero de 2017, esto es, que los cambios operados por orden del Concejo Metropolitano en la referida ordenanza reflejen fielmente y sean concordantes con los antecedentes, inspecciones, observaciones y decisiones que motivaron su inclusión en el PUOS.

Para el efecto y una vez que la arquitecta María González ha dado la bienvenida a los presentes se acuerda que la mecánica a observarse para dar cumplimiento de la disposición emanada por la Comisión de Uso de Suelo, que será la de conocer cada uno de los casos en donde no se haya acatado lo resuelto por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza No. 127 con respecto a los cambios de uso, zonificación e incremento de suelo creado a fin de que dichas disposiciones sean aplicadas en su totalidad y se cumpla de manera fiel lo ordenado por Concejo Metropolitano, luego de lo cual se elaborará la respectiva matriz de casos en los que se ha verificado falta de aplicación parcial de la Ordenanza Metropolitana No. 127, las posibles causas de dicha omisión y la correspondiente alternativa de solución por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Con lo expresado se procede a analizar los siguientes casos:

1.- Cambio de zonificación en el Barrio La Independencia de Calderón.-

Omisión.- De la revisión de planos presentados por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se verifica que el Barrio La Independencia de Calderón se encuentra ubicado entre las calles Quitus y Punín; mientras que la aplicación de la nueva zonificación dispuesta por el Concejo Metropolitano con lotes de 300m² ha sido aplicada por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda desde la calle Carán por el norte hasta los predios frentistas que se encuentran ubicados al costado sur de la calle Punín; habiéndose generado una indebida aplicación de la zonificación a este sector.

Causa.- La Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda aplicó la nueva zonificación dispuesta por el Concejo Metropolitano en una zona diferente a la prevista durante el proceso de análisis del PUOS.

Solución.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda sugiere que para no afectar los derechos de quienes se vieron afectados por el cambio de zonificación en el costado norte del polígono, solamente se proceda a ampliar este por el lado sur hasta el eje de la calle Quitus; recomendación que recoge la solicitud de cambio de zonificación del barrio la Independencia.

2.- Barrio Santa Clara de Pomasqui.-

Omisión.- En este sector señala la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se ha aplicado una nueva zonificación de 300m², solamente a una parte del barrio ya que por el costado norte existe una zona de pendientes mientras que en el sector sur se verifican zonificaciones con lotes de 1000 y 200m² como lote mínimo.

Causa.- La existencia de otras zonificaciones dentro del polígono del barrio Santa Clara de Pomasqui ha determinado que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplique parcialmente la nueva zonificación dispuesta por el Concejo Metropolitano solo en aquellas áreas del barrio que tenían zonificación diferente a lotes de 1000 y 200 m².

Solución.- Dicha unidad administrativa sugiere homogenizar la zonificación de todo el barrio a 300m² manteniendo los mismos usos de suelo y además ampliar este polígono a toda la zona de baja pendiente por el costado norte del barrio, con lo cual se recoge lo solicitado por el sector y lo dispuesto por el Concejo Metropolitano como se refleja en la matriz de cambios y la Ordenanza No. 127.

3.- Sector de la Av. Simón Bolívar y Av. Las Palmeras.-

Omisión.- Con relación a esta zona la Secretaría de Territorio informa que la parte alta ubicada hacia el costado oeste de la Av. Simón Bolívar se encuentra con una zonificación que permite lotes de 1000m²; mientras que sobre el sector ubicado hacia el costado este de la Av. Simón Bolívar ha recibido un tratamiento para asignar a una parte del terreno solamente una asignación de zona de promoción.

Causa.- La parte baja de este predio contiene considerables áreas relativamente planas que no se han incluido dentro de la zona de promoción.

Solución.- La Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda sugiere aplicar a todo el polígono que conforma planicies la asignación zona de promoción (Esta solución se analizó en la mesa de trabajo de 24 de enero de 2017) con lo cual estaría aplicada la disposición del Concejo Metropolitano entorno a este tema como se refleja en la matriz de cambios y la Ordenanza No. 127. Adicionalmente el doctor Álvaro Fiallos expresa que en relación a este sector es necesario hacer constar en el casillero observaciones del informe de regulación metropolitana una precisión con la cual previo a que le Municipio autorice cualquier tipo de habilitación se exija a los propietarios que justifiquen el haber desistido de todas las acciones judiciales y de cualquier otra naturaleza que hayan iniciado los propietarios en contra del Distrito Metropolitano de Quito. El ingeniero Marcelo Yáñez expresa que dicha observación no tendría

efectividad puesto que eventualmente, un cambio de clave catastral o número de predio eliminaría la posibilidad de exigir los desistimientos, a lo que el doctor Álvaro Fiallos sugiere la posibilidad de que se bloqueen las claves catastrales hasta cuando se verifique dicho desistimiento.

4.- Sector ubicado junto a la parroquia Guayllabamba.-

Omisión.- En este polígono se ha aplicado la nueva zonificación a solamente una parte del sector analizado.

Causa.- No se ha observado en detalle toda la zona cuyo cambio dispuso el Concejo Metropolitano.

Solución.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda propone aplicar la zonificación de 200m² a toda el área edificable de las tolas que componen este sector con lo cual se aplica en su totalidad lo sugerido en la inspección a este lugar, la sesión de la Comisión de Uso de Suelo respectiva, y, por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza No. 127.

5.- Sector de Guayllabamba.-

Omisión.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa que en este caso se aplicó la zonificación A43 de 2500m² como lote mínimo, habiendo un error al momento de asignar la zonificación que en este caso había sido analizada por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano que fue A78(A2502-20).

Causa.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplicó una zonificación diferente a la que se sugirió en la inspección a este lugar, la sesión de la Comisión de Uso de Suelo respectiva, y, por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza No. 127.

Solución.- Aplicar la zonificación A78 al polígono analizado.

6.- Sector ubicado en las inmediaciones de la Av. Interoceánica y Av. El Establo.-

Omisión.- En esta zona según precisa la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se han considerado 4 macro lotes, omitiendo dos que formaron parte de la solicitud analizada por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano.

Causa.- Entre la superficie total del polígono donde la Secretaría de Territorio aplicó la nueva zonificación y la superficie total del polígono que analizó la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano, en la que se incluyen todos los lotes de terreno, existe una mínima diferencia, por lo que se verifica que para dar cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 127 solamente se debe graficar todos los lotes que conformaban este polígono ya que por algún error no se ha aplicado la zonificación de manera integral dejando constancia que los 4 pisos de altura para venta de edificabilidad se aplicarán en la matriz en la que consta la superficie analizada y que fue aprobada por el Concejo mediante Ordenanza No. 127.

Solución.- Graficar este polígono conteniendo a todos los lotes que lo integraban cuando se realizó el análisis y estudio de este caso.



7.- Sector Altos de Bellavista.-

Omisión.- Se verifica la posible modificación de uso de suelo en este sector sin que dicho cambio haya sido conocido por la Comisión de Uso de Suelo ni el Concejo metropolitano.

Causa.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda expresa que en torno a este sector ha emitido sendos informes para el señor Alcalde y casi todos los concejales en los cuales se ha determinado que al existir los tanques de cloración de "El Troje" de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que podrían verse en peligro por eventuales desarrollos urbanos ubicados en los bajos del lindero oeste de dicha planta, y recogiendo una solicitud formal de la EPMAPS para precautelar la integridad de dicha infraestructura, se había previsto una modificación del uso de suelo. Por su parte, tanto la Arq. Gigliola Parolli como el Dr. Álvaro Fiallos expresan coincidentemente que de existir documentadamente el riesgo para una infraestructura que sirve a la ciudad se podría verificar una supremacía del interés general sobre el particular pero que es necesario en procura de respetar el derecho a la seguridad jurídica mantener el uso que este sector tenía anteriormente hasta cuándo la ciudad haciendo uso de su derecho y siguiendo el debido proceso proceda a la expropiación parcial o total de la zona cuyo uso se ha modificado.

Solución.- En razón que luego de un intenso análisis no se ha alcanzado la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 127 para este caso en particular, se sugiere poner en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

8.- Sector de Chiviquí-Tumbaco.-

Omisión.- En este polígono se verifica que el cambio de zonificación aplicado omitió a varios lotes que conformaban el polígono analizado por la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano.

Causa.- Al momento de graficar el polígono se omitió considerar toda la superficie del mismo.

Solución.- Corregir la graficación del polígono conforme el análisis y estudio de la Comisión de Uso de Suelo y la aprobación del Concejo Metropolitano.

9.- Sector de la Hacienda Nápoles.-

Omisión.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda expresa que no ha existido cambios de uso, ni zonificación, sobre sectores que anteriormente hayan tenido una mejor zonificación; tampoco se ha disminuido ninguna asignación con la vigencia de la Ordenanza No. 127, como lo ha expresado el señor Álvaro Pérez en la mesa de trabajo que tuvo lugar el 24 de enero de 2017. Precisa además que de la mesa de trabajo anterior en la que el peticionario se comprometió a indicar con exactitud cuales habrían sido las alteraciones que le afectan no ha existido la comunicación oficial para verificar las presuntas modificaciones puesto que el sector ha estado caracterizado por la existencia de zonificaciones que iban desde los 5000 hasta los 600m² de lote mínimo, siendo estos últimos los que fueron entregados a los huasipungueros.



Causa.- Al no existir omisión de la Secretaría de Territorio, ni tampoco la formalización de parte del peticionario sobre las presuntas omisiones, no es posible establecer causas del problema.

Solución.- Este particular será informado a la Comisión de Uso de Suelo en la próxima sesión.

Finalmente se deja constancia que al analizar los aspectos relativos a la venta de edificabilidad dispuesta por el Concejo Metropolitano, y que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no los acoge en esta mesa por cuanto señala que se deberán viabilizar por medio de una matriz diferente, se indica que particular que también será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

Con lo cual se da por terminada la presente mesa de trabajo.



Dr. Álvaro Fiallos

Secretario Ad Hoc
Por la Comisión de Uso de Suelo



23 JUN 2017 ALCALDÍA

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS 3293

Mano de la Secretaría de Territorio
Uso de Suelo
23/06/2017

Abogado
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 Presente

Señor Concejal:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en atención a la disposición de la Comisión Especial de Uso de Suelo realizada el miércoles 31 de mayo de 2017 para que esta dependencia realice un análisis de los polígonos no contemplados en la denominada Matriz de Cambios 2016, herramienta de trabajo que se utilizó para evidenciar los cambios de asignaciones de clasificación, uso de suelo y zonificación en los polígonos de los planos anexos a la Ordenanza No. 127 del PUOS sancionada el 25 de julio de 2016.

Al respecto, esta dependencia le informa que se ha realizado el análisis pormenorizado de los cambios realizados partiendo de una comparación de los archivos shapefile de las Ordenanzas Metropolitanas 041 y 127 bajo un proceso metodológico que se detalla en el informe adjunto.

El proceso ha requerido más tiempo del solicitado, en tanto ha demandado experticia en el análisis cartográfico lo que ha significado también el apoyo de funcionarios técnicos geógrafos de toda la Secretaría de Territorio, quienes han destinado un importante tiempo de trabajo a este fin.

Se adjunta al presente oficio:

- . El Informe con el detalle del proceso.
- . Anexos gráficos y técnicos.
- . Archivo digital (CD) con las matrices de los cambios identificados en el proceso de depuración.

Lo que se remite para su conocimiento y se somete al criterio de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza B.
 Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	M. González	STHV-DMPPS	2017-06-16	<i>MG</i>
	P. Ortega	STHV-DMPPS		<i>PO</i>
	P. Cubillo	STHV-DMPPS		<i>PC</i>

Adjunto lo indicado.

SECRETARÍA GENERAL RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
 PARA: *11h25*
23 JUN 2017
 H. H. *[Firma]*
 QUITO

SECRETARÍA CONCEJAL RECIBIDO: *Sapora*
 FECHA: *23/06/2017*
 HORA: *9:44*
 FIRMA: *[Firma]*
 SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL
 QUITO

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.

1 *AS*
RE

25

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.

RC

GB

2/11/17

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 con 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 Yáñez 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

3
AK
PK

20

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 Secretaría 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 n°1, 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.

María de L. González
Arq. María González

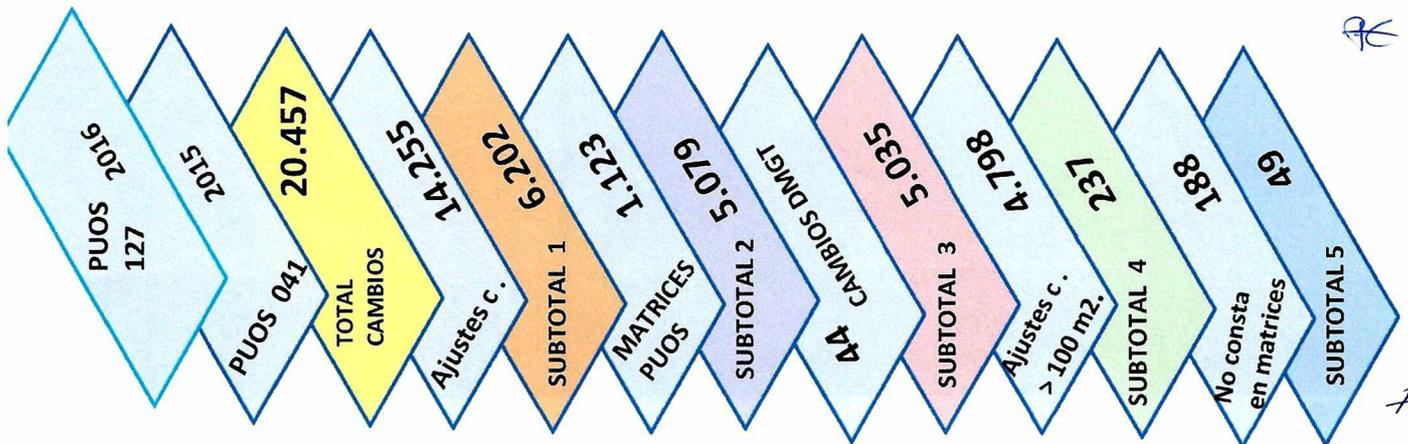
DIRECTORA METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	P. Cubillo	DMPPS	2017 06 16	
	M. González	DMPPS	2017 06 16	<i>AK</i>
	P. Ortega	DMPPS	2017 06 16	<i>AK</i>

Adjunto: Gráficos con el proceso de depuración de los cambios.
Anexo 1. Metodología de trabajo.

5 *AK*

RC



Handwritten marks: "115" and "32".

Handwritten mark: "R".

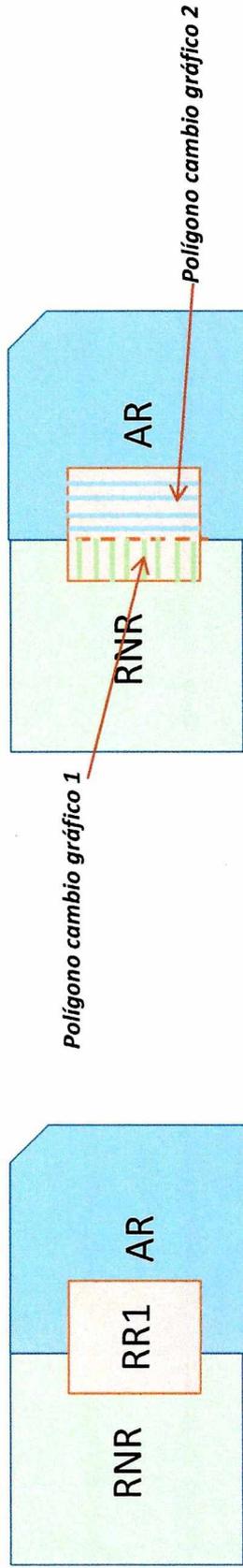
Handwritten mark: "2017".

PROCESO DE DEPURACIÓN DE LOS CAMBIOS GENERADOS EN EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO (PUOS) 2016			
	CAMBIO DE POLÍGONOS POR TIPO	No. DE POLÍGONOS CAMBIADOS	CAPA CARTOGRÁFICA
1	Todas las causas (total de cambios). Comparativo entre el PUOS 041 y el PUOS 2017.	20.457	PUOS 2016
2	Ajustes cartográficos (solamente por variación de área). Reasignación ZR a otros Usos. Ajustes cartográficos menores a 100 m2. TOTAL DE AJUSTES CARTOGRÁFICOS.	5.720 412 8.123 14.255	AJUSTES 2016
3	SUBTOTAL 1 SIN AJUSTES CARTOGRÁFICOS.	6.202	SUBTOTAL No. 1
4	Matriz PUOS 2016 (985 polígonos). Matriz de cambios por omisión (12 polígonos) Matriz 73 polígonos. TOTAL DE POLÍGONOS EN LAS MATRICES.	1.011* 12 100* 1.123	MATRICES PUOS
5	SUBTOTAL 2. SIN MATRICES DE CAMBIOS.	5.079	SUBTOTAL No. 2
6	Cambios x DMGT: últimos 5 años	44**	CAPA DMGT
7	TOTAL DE POLÍGONOS DMGT SUBTOTAL 3. SIN CAMBIOS DE LA DMGT	44 5.035	SUBTOTAL No. 3
8	Ajustes cartográficos mayores a 100 m2.	4.798	
9	SUBTOTAL 4. SIN CAMBIOS > A 100 m2	237	SUBTOTAL No. 4
10	No consta en matrices.	188	
	SUBTOTAL 5. SIN LOS POLÍGONOS QUE NO ESTÁN EN MATRICES	49	SUBTOTAL No. 5
	Polígonos de origen no determinado	49	

* La diferencia de datos se explica por la existencia de polígonos modificados asociados al cambio de origen (gráfico adjunto)
 ** 38 cambios efectuados por la DMGT durante el periodo marzo 2015 y julio 2016 (en el cual se actualizaba el PUOS) y 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.

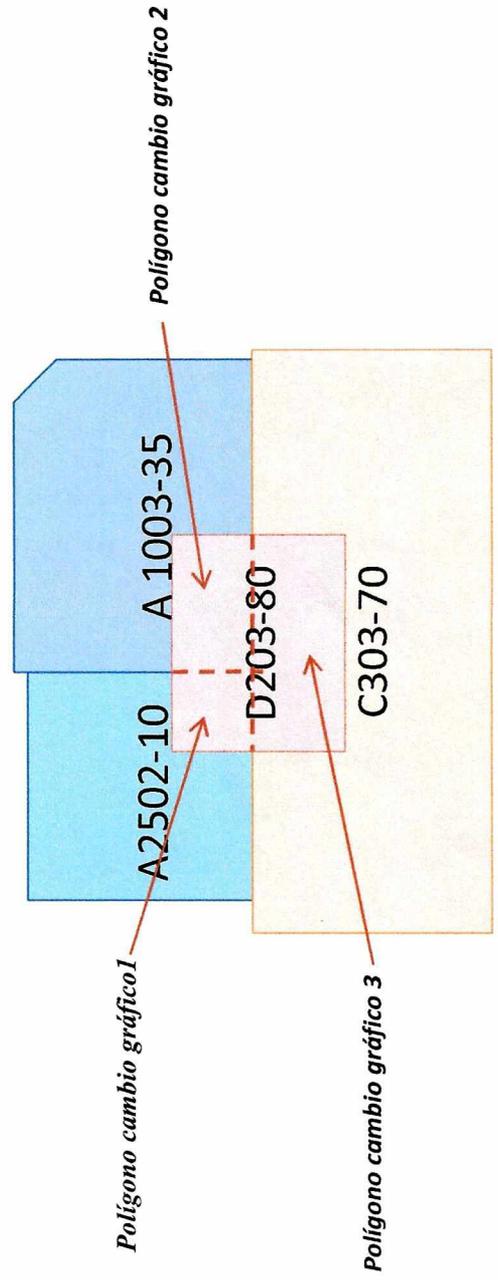
CASOS DE POLÍGONOS MODIFICADOS ASOCIADOS A UN CAMBIO DE ORIGEN REGISTRADO EN LA MATRIZ DE CAMBIOS 2016.

El cambio se registra en la *Matriz de Cambios 2016* con un código señalando que se trata de un cambio de uso de suelo (RR1). Sin embargo el cambio tiene su origen en 2 polígonos (RNR y AR) que cambian gráficamente y se registran en el archivo shapefile.



Nota: El programa detecta 4 cambios si bien en la matriz solo se registran 2.

En este caso, el cambio opera en la asignación de zonificación lo que se registra en la *Matriz de Cambios 2016* (D2013-80), no así el cambio operado gráficamente de tres (3) polígonos resultantes.



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

ANEXO 1

1. METODOLOGÍA DE TRABAJO EVOLUCIÓN DEL PUOS

1.1 CRITERIOS UTILIZADOS

Los cambios realizados sobre el PUOS se dividen en 3 grandes grupos:

1. Cambios Generales
2. Cambios en zonas de riesgo
3. Cambios por Ordenanzas

Cambios Generales: Corresponde a los cambios realizados por iniciativa de la STHV que responden a un análisis considerando los siguientes criterios y variables:

Cuadro n°1

Criterio	Variable
Consolidación	Tamaño del lote Infraestructura Servicios Afectación especial Área patrimonial Retiros COS
Nuevos desarrollos	Suelos destinados a desarrollo urbanístico
Actividades económicas	Verificación de actividades económicas en campo Verificación de equipamientos
Protecciones ecológicas	Zonas de protección ecológica Protecciones de quebrada
Concesiones mineras	Concesiones mineras determinadas por la ARCOM

Cambios en zonas de Riesgo: Corresponde a la asignación de datos de zonificación a las zonas de riesgo, devolviendo la zonificación existente o asignando una nueva en función de la zonificación del entorno.

Cambios por Ordenanzas: Corresponde a los cambios en zonas que tienen Ordenanzas, por ejemplo barrios, Planes Especiales.

La ejecución de los cambios se hace de forma conjunta entre un equipo técnico conformado por **arquitectos, ingenieros geógrafos y un ingeniero en sistemas, de forma conjunta** quienes sobre la base de los criterios descritos en la tabla anterior, deciden los cambios.

La parte **operativa** de los cambios, la realiza un grupo 4 geógrafos. La coordinación del área operativa, es decir la parte geográfica está a cargo de un ingeniero geógrafo, quien establece los procesos y protocolos a seguirse en la parte geográfica.

1 *AK*
FE

99

1.2 PROCESO DE MODIFICACIONES AL PUOS

De forma **general**, las modificaciones al Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS, que ocurrieron desde la aprobación de la Ordenanza 041 y Ordenanza Metropolitana 127, siguen la siguiente secuencia:

Gráfico nº1



Dado que se trata de un área sumamente grande, la capa del PUOS OM 041, se divide en 4 partes, como metodología de trabajo, la división de las capas del PUOS la realiza la coordinación geográfica a cargo del Ing. Marcelo Yánez.

Es así que se generan 4 partes del PUOS que cubren la totalidad del Distrito denominadas:

- Quito-Lloa
- Calderón – La Delicia
- Los Chillos
- Tumbaco

Cada zona estaba a cargo de un técnico geógrafo responsable que ejecutaba los cambios de manera operativa a través del uso del Sistema de Información Geográfica.

A partir de la división de las 4 partes del PUOS, cada técnico geógrafo realiza las modificaciones sobre la base los criterios establecidos en el cuadro nº 1 en un trabajo en conjunto realizado con el grupo de arquitectos. Todo cambio realizado en el PUOS es graficado por cada técnico responsable en su respectiva matriz de cambios.

Las modificaciones se realizan hasta febrero del 2016, producto de lo cual se generan 12 productos:

- 4 shapes de PUOS, 1 por cada zona
- 4 shapes de cambios, 1 por cada zona
- 4 matrices de cambio, 1 por cada zona

El 25 de febrero del 2016, el Ing. Marcelo Yánez realiza la unión de las 4 partes del PUOS para conformar el archivo unificado del PUOS denominado “puos2016_inicial.shp” que consta en el disco duro público de la Secretaría de Territorio. A partir de este punto, las revisiones al PUOS y los ajustes por solicitudes internas de la STHV, se realizaron sobre esta capa única hasta la

AC

realización de su versión final del 13 de julio de 2016, en que se remitió mediante oficio No. STHV-DMPPS-3035 a la Comisión de Uso de Suelo, en archivo impreso y digital.

Paralelamente, y sobre la base los 4 shape de cambios del PUOS y sus respectivas matrices, la Ing. Paulina Cubillo realiza la unión de estos 4 archivos remitidos por cada técnico responsable para generar un único shape de cambios y una única matriz de cambios. Cualquier cambio realizado en el PUOS debía ser reportado para que fuera incorporado en la matriz de cambios, cuya fecha final de elaboración es el 22 de julio de 2016 y que corresponde a un total de **985 cambios**.

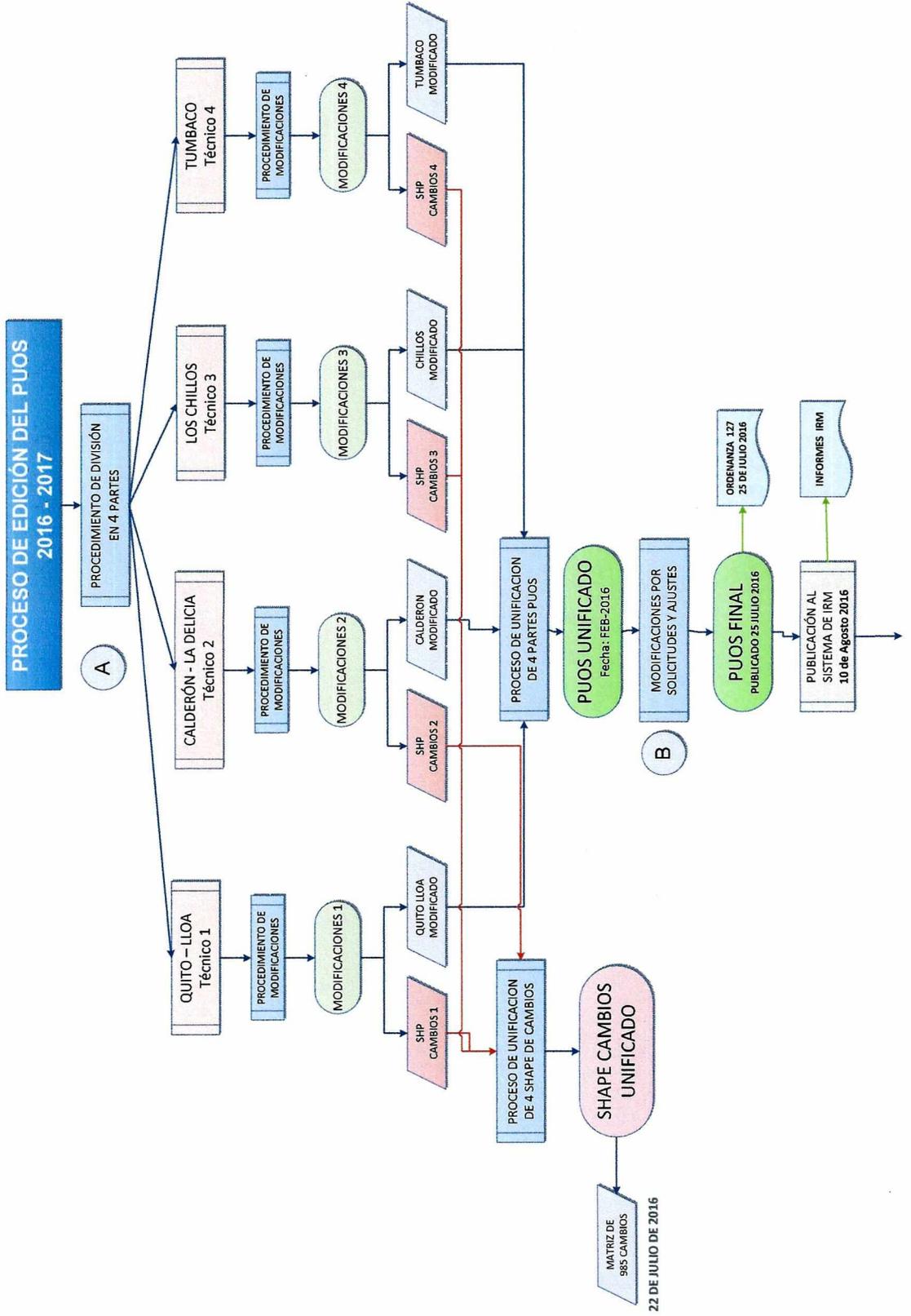
El 21 de abril de 2017, con Memorando No. DMPPS-51-2017, la Arquitecta María González, remite al arquitecto Jacobo Herdoíza el informe que contiene los cambios que no constan en la matriz de cambios del 22 de julio de 2016. El análisis de los cambios y sus respectivos informes lo realiza el Arq. Pablo Ortega sobre la base del análisis geográfico realizado por el Ing. Marcelo Yáñez.

El resumen de la metodología utilizada, se resume a continuación en el siguiente diagrama de flujo:

Gráfico n°2

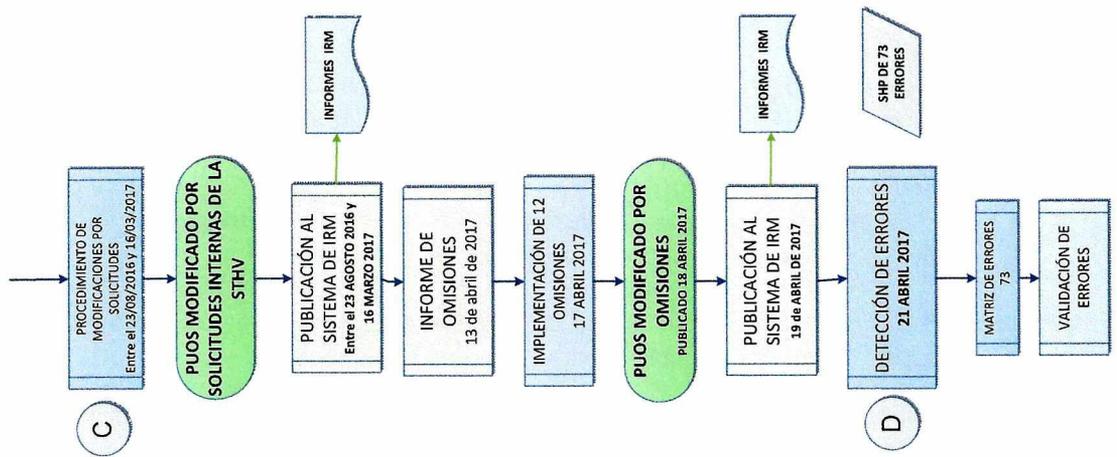
3
HT
R

R



90

119



29

RM
R

1.3 INFORME DE REGULACION METROPOLITANA

El proceso de carga de la información al IRM del PUOS, consta de 3 fases:

- Modificación al PUOS dentro de un Sistema de Información Geográfica por parte del encargado del área geográfica;
- Envío del PUOS modificado 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 modificado, cuya información se refleja automáticamente en los Informes de Regulación Metropolitana-IRM.

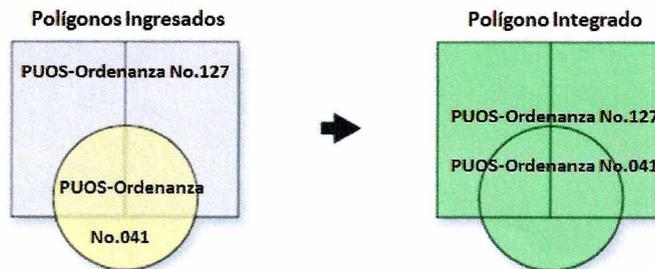
2. DETECCIÓN DE CAMBIOS ADICIONALES A LOS 73 ERRORES QUE NO CONSTAN EN LA MATRIZ DE CAMBIOS 2016

La Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo, realizó un comparación identificar posibles errores adicionales a los 73 determinados en un informe previo. Este trabajo se realizó de manera conjunta entre técnicos de la Dirección Metropolitana de Planeamiento del Suelo, y la Dirección Metropolitana de Urbanismo de la STHV, producto de lo cual se determina que del cruce entre la capa que corresponde a la Ordenanza Metropolitana 041 y la Ordenanza Metropolitana 127, arroja un número total de 20.457 cambios.

Esto se debe a que al momento de cruzar ambas capas, el sistema arroja todos los tipos de cambio generados, como se explica a continuación:

Gráficamente, el "cruce" de las capas de la ORD 041 y ORD 127 se expresa de la siguiente manera:

Gráfico nº3



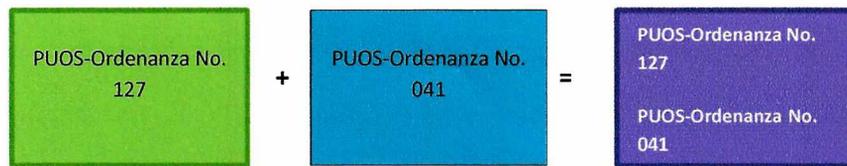
Como puede verse en la imagen anterior, la Ord. 041 representada por un círculo amarillo, posee un polígono; en tanto que la Ordenanza 127 por efecto de las modificaciones realizadas, posee 2 polígonos. Al cruzar las capas de las 2 ordenanzas, el resultado es una tercera capa que consta de 5 polígonos. En el caso del análisis realizado, cada Ordenanza poseía un

número próximo a los 6000 polígonos cada una, por lo que al realizar el cruce nos produce un total de 20.457 cambios.

El resultado de la integración o cruce, da lugar a polígonos que contienen información de los polígonos del PUOS-Ordenanza No. 127 y PUOS Ordenanza No. 041 en un único archivo. Los cambios producidos se generan por dos casos:

Caso No. 1 Polígonos de **igual forma** cuya información puede o no variar. El resultado de la unión de estos 2 polígonos, da lugar a un tercero con características iguales en la forma y que **adquieren información** de los polígonos del PUOS Ordenanza No.127 y PUOS Ordenanza No.041. Gráficamente se vería así:

Gráfico nº4



La información que adquiere el polígono integrado (en color morado) puede ser de dos tipos:

- a) **Polígonos de igual forma, cuya información puede variar. Esto quiere decir que sí existe un cambio.**

Ejemplo: El gráfico nº 5 describe que los polígonos del PUOS Ordenanza No.127 (en verde) y del PUOS-Ordenanza No.041 (en azul) al integrarlos mantienen la misma forma, pero la información integrada varía, por lo tanto existe cambio (Tabla 2).

Tabla nº2

PUOS Ordenanza No. 127					PUOS Ordenanza No. 041				
Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro	Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro
Residencial 2	D11	Suelo Urbano	28039,869	1396,137	Protección Ecológica	ZR	Suelo Urbano	28039,869	1396,137

En el gráfico nº 5, se ve que las líneas azul y amarilla que corresponden a las 2 Ordenanzas, son coincidentes en forma, sin embargo al hacer la unión se observa que los atributos cambiaron de "zona de riesgo" a D11 y de Protección Ecológica a Residencial 2.

Handwritten signature

7/11/5
PE

Gráfico nº5



b) Polígonos de igual forma, y la información no varía. En este caso, no existe un cambio

Ejemplo: El gráfico 6 describe que en el polígono del PUOS Ordenanza No.127 y del PUOS Ordenanza No.041 no existe cambio en la forma ni en la información integrada.

Gráfico nº6



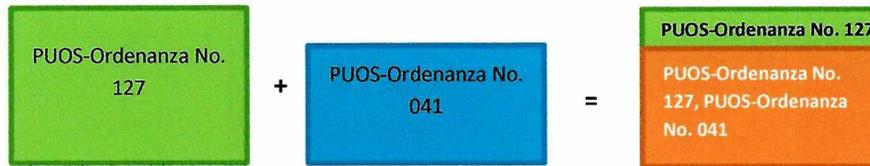
INFORMACIÓN INTEGRADA									
PUOS Ordenanza No. 127					PUOS Ordenanza No. 041				
Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro	Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro
Equipamiento	Z2	Suelo Urbano	1427,5669	156,365	Equipamiento	Z2	Suelo Urbano	1427,5669	156,365

Caso No. 2 Polígonos con diferente forma, el resultado de estos polígonos puede derivar en 2 casos:

- a) Polígonos que por un ajuste cartográfico variaron solo en su forma (antes azul, ahora verde), que al unirse (color naranja) conservan su información. El sistema detectará a las dos franjas resultantes como un cambio. Este caso de ajuste cartográfico genera "falsos" polígonos de cambio, ya que en la realidad, lo que ocurre es un ajuste gráfico con miras a delimitar de mejor manera los usos y zonificaciones. Este tipo de cambios ocurre por ejemplo cuando se ajusta los cambios a los bordes de quebrada (Ejemplo 1) o cuando se ajusta a los límites de los lotes (Ejemplo 2).

95
907

Gráfico nº7



Ejemplo1: En el gráfico nº 8 describe la sobreposición de los polígonos azul (Ord.127) y amarillo (Ord. 041) cuyo resultado es el cambio en la forma del polígono amarillo, pero la información se mantiene (ver Tabla). El sistema lo detecta como cambio, sin embargo, en la realidad este ajuste ocurre por ejemplo, por un ajuste de quebrada a los lotes colindantes para aumentar la franja de Protección Ecológica.

Gráfico nº8

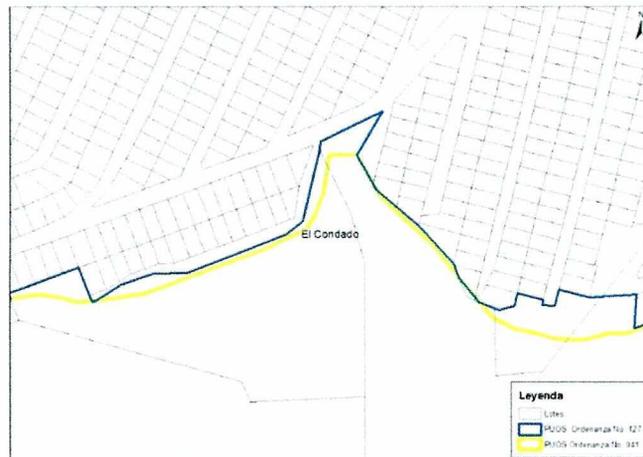


Tabla nº3

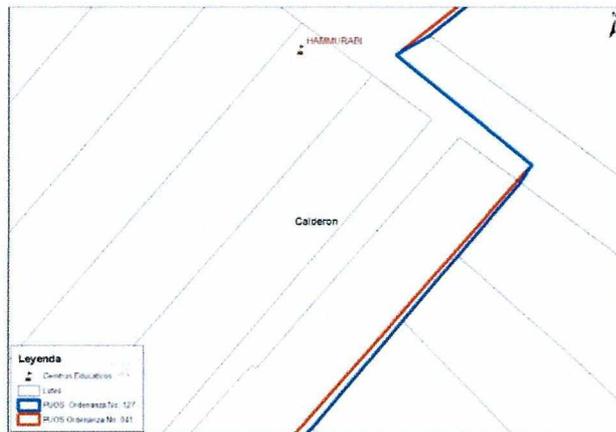
INFORMACIÓN INTEGRADA									
PUOS Ordenanza No. 127					PUOS Ordenanza No. 041				
Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro	Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro
Protección Ecológica	A31	Suelo Rural	268055,76	6519,444	Protección Ecológica	A31	Suelo Rural	255084,6	6268,9058

Ejemplo 2: El gráfico 9 describe la sobre posición de los polígonos cuyo resultado es el cambio en la geometría (forma) pero la información se mantiene (Tabla nº 4) porque se realiza un ajuste a los lotes para evitar la ampliación del uso Múltiple debido a que pueden implantarse actividades como bares y discotecas y estos están cercanos a establecimientos educativos.

Handwritten signature

Handwritten signatures: 9/11/19 and RC

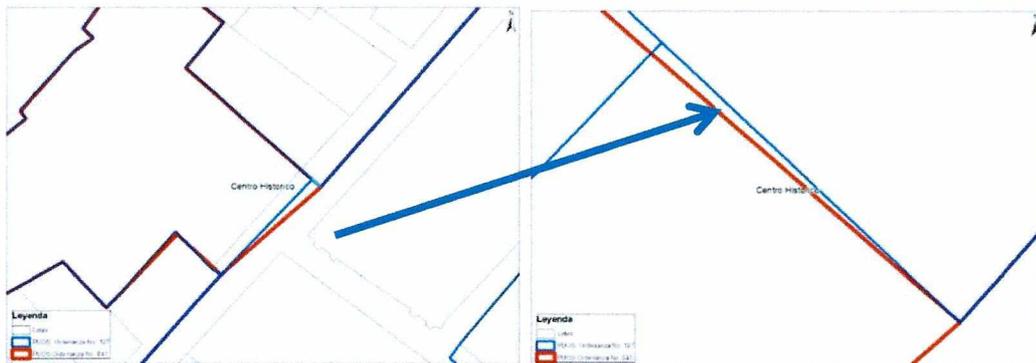
Gráfico nº9



PUOS Ordenanza No. 127					PUOS Ordenanza No. 041				
Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro	Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Perímetro
Múltiple	A10	Suelo Urbano	428099,48	11018,11	Múltiple	A10	Suelo Urbano	432118,6	11029,747

Cuando se sobreponen los polígonos en la integración de los mismos se generan nuevos con áreas mínimas que pueden aparecer como cambios.

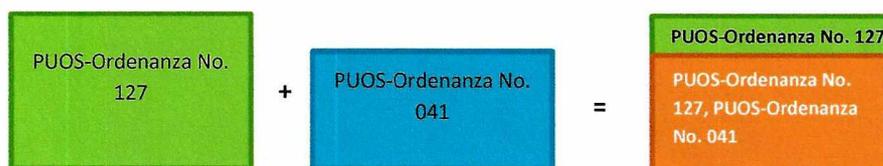
Gráfico nº10



El gráfico 10 describe el producto de la integración de los polígonos del PUOS-Ordenanza No.127 y del PUOS-Ordenanza No.041 cuya área es 0.11933 metros cuadrados.

- b) Polígonos que variaron en forma (antes azul, ahora verde), y también en información, que al unirse (color naranja) heredan la información del color verde y del color azul. El sistema detectará a la franja color verde y a la franja naranja como dos cambios.

Gráfico nº11

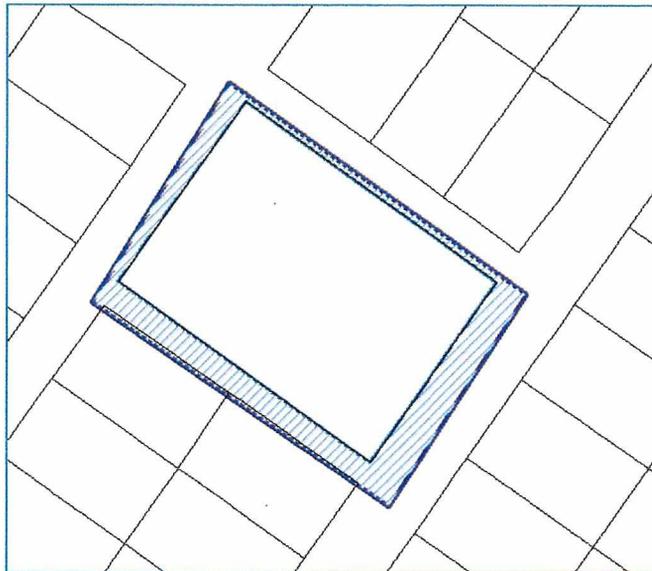


Handwritten signatures and initials.

Uso	Zonificación	Clasificación	Área	Uso	Zonificación	Clasificación	Área
Equipamiento	Z	Suelo Urbano	525.3	Residencial 2	B5	Suelo Urbano	725.3

Ejemplo 3: El gráfico 12 describe la sobreposición o cruce de la Ordenanza 041 (línea roja) donde el límite del equipamiento no es adecuado. En la Ordenanza 12,7 se redefine el polígono ajustándolo al lote (línea azul), por lo que el sistema detecta un cambio de uso y de zonificación (polígono con tramado). Este tipo de ajustes cartográficos son comunes cuando se realizan ajustes a los ejes múltiples, lotes o equipamiento y pueden ser de diversas dimensiones, siendo algunos de estos muy pequeños, por lo que durante el proceso de análisis, todos aquellos cambios menores a 100 metros cuadrados , fueron considerados como ajuste cartográfico debido a que el tamaño del lote mínimo en el DMQ es 100 metros (zonificación D9).

Gráfico nº12



Debido a que, al realizar el análisis de cambios entre las capas de la Ordenanza Metropolitana 041 y Ordenanza Metropolitana 127, el sistema detecta todos y cada uno de los cambios detallados anteriormente, los resultados arrojados por este análisis, debieron someterse a un proceso manual de depuración, a fin de discriminar los cambios realizados al PUOS por efectos de modificaciones en uso y ocupación, de aquellos que son efecto de los ajustes cartográficos.

De forma general, los resultados de este análisis se resumen a continuación.

MOTIVOS DE CAMBIO	TOTAL POLÍGONOS
AJUSTES CARTOGRÁFICOS	
Ajuste cartográfico por variación de área	5.720
Ajuste cartográfico menor a 100 m2	8.123
Ajuste cartográfico mayores a 100 metros	4.798
Total Ajustes cartográficos	18.641
POLIGONOS EN ZONAS DE RIESGO	
Total Polígonos en zona de riesgo	412
CAMBIOS EN MATRICES	
Consta en matriz de 985	1.011
Total en matrices	1.011
OMISIONES	
Omisiones	12
Total Omisiones	12
NO CONSTAN EN MATRIZ DE CAMBIOS – ANÁLISIS ING. MARCELO YÁNEZ	
73 errores*	100
Total análisis Ing. Marcelo Yáñez	100
NO CONSTAN EN MATRIZ DE CAMBIOS – ANÁLISIS ACTUAL	
DMGT	44
Justificados	188
Cambio origen no determinado	49
Total análisis actual	281
Total general	20.457

(*)73 cambios determinados en el proceso realizado por el Ing. Marcelo Yáñez, enviados mediante oficio STHV-DMPPS-2031 (2017-04-21).

El análisis actual arroja un total de **281** cambios no registrados en la matriz de cambios con las siguientes características:

- **18.641** polígonos corresponden a cambios por ajustes cartográficos , delos cuales **5.720** corresponden a ajustes donde no varía ni el uso, ni la zonificación, ni la clasificación del polígono, solo existe una variación del área, generalmente este tipo e ajustes se producen en los bordes de quebrada; **8.123** cambios corresponden a cambios cuya extensión es menor a los 100 metros, considerando el tamaño del lote mínimo en el DMQ; y **4.798** cambios corresponden a cambios en uso, zonificación y/o clasificación que corresponden a ajustes que se producen por efecto de ajustar el PUOS hacia los ejes múltiples, bordes de quebrada, o al lote. Este grupo de datos fue verificado de forma manual.

- **412** polígonos de cambio, se producen por estar en zona de riesgo y que al momento de la revisión del PUOS, se les asignó un uso y/o zonificación conforme a la realidad del sector.
- **1.011** polígonos cambios constan en las matrices entregadas de manera oficial, que contienen los **985** cambios aprobados por el Concejo Metropolitano.
- **100** cambios no registrados en la matriz de cambios 2016, producto del análisis realizado por el Ing. Marcelo Yáñez ex funcionario de la STHV que contiene **73** cambios.
- **12** polígonos de cambio por omisiones.
- **281** polígonos que no constan en la matriz de cambios, de los cuales **188** tienen justificativos técnicos, **44** cambios se justifican por ser solicitados por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial DMGT, de los cuales **38** corresponden al período entre marzo del 2015 y junio de 2016 que no fueron acogidos en la Ordenanza 127 y que corresponden a asignaciones de datos a equipamientos existentes; y **6** cambios corresponden a los realizados posteriormente a la puesta en vigencia de la Ordenanza 127; y **49** cambios ni poseen un origen determinado.

A este análisis actual se deben sumar los **73** cambios determinados por el Ing. Marcelo Yáñez, lo cual arroja un dato global de **354 cambios no registrados en la matriz de cambios 2016**.

Por otra parte, es muy importante señalar que en la matriz de **73** errores entregada anteriormente, a algunos de los cambios se les asignó códigos con sufijos "EA", "LCH", "CT", "N", "LD", "QT". Sin embargo, al revisar los códigos asignados se constata que algunos de estos se repiten con códigos de cambio previamente utilizados y que en su momento fueron eliminados durante el desarrollo de las mesas de trabajo. El asignar los mismos códigos a nuevos polígonos, puede conllevar a que la trazabilidad de los cambios se pierda. Es por ello que en la matriz de **73** cambios se recodifica en una nueva matriz, se crea un nuevo código de identificación con el sufijo "ER", pero para fines didácticos se mantiene la columna anterior.

Por lo antes expuesto, la actualización de la matriz de errores codifica a partir del número **74** y se añade el sufijo "ER" que corresponde a "error".

Quito,

3 JUL 2017

Oficio STHV-DMPPS-

3495

2016-556488

Comisión Uso de Suelo - miembro comisión o miembro de la comisión de Planeación - MICHIGUAY - CONCEPTO PARA CALIFICACIÓN

Abogado
Sergio Garnica O.
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: * 10:40 - 1:00	04 JUL 2017
FIRMA RECEPCION: JP.	NÚMERO DE HOJA: 8:40
QUITO	ALCALDÍA

De mi consideración:

En atención al requerimiento formulado en la Comisión Especial de Uso de Suelo realizada el miércoles 31 de mayo de 2017 para que esta dependencia realice un análisis de los polígonos no contemplados en la denominada "Matriz de Cambios 2016", y plantee una propuesta de reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 127 con basamento en el análisis sobre los cambios realizados.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le informa que partiendo de una comparación de los archivos shapefile correspondientes a los mapas de las Ordenanzas No. 041 Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (cuyo anexo era el PUOS vigente) y la No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo 2016, el equipo técnico de geógrafos realizó un proceso detallado de depuración que permitió evidenciar todos los cambios operados entre los dos planes y determinar la existencia de ciertos cambios que no fueron incorporados en la Matriz de Cambios 2016.

El detalle del análisis se explica en el informe y los anexos gráficos y técnicos, que se remitieron a la Comisión de Uso de Suelo mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 (2017-06-23) en documento impreso y archivo digital (CD).

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda adjunta al presente oficio la propuesta de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127, en documentos impresos y archivo digital (CD), que contiene lo siguiente:

- Exposición de motivos,
- Texto de la propuesta de Ordenanza Modificatoria,
- Mapas:
 - . PUOS U2-1 de Uso de Suelo Principal, y
 - . PUOS Z2-1 de Ocupación y Edificabilidad.

Lo que se remite para su conocimiento y se somete a criterio de la Comisión de Uso de Suelo.

Atentamente,

Arq. Jacobo Herdoíza B.
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	M. González	DMPPS	2017 06 29	MS

Adjunto lo indicado.

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: [Firma]
FECHA: 4/07/2017	HORA: 12:57
SERGIO GARNICA ORTIZ	FIRMA: [Firma]
CONCEJAL	QUITO



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Diego Cevallos Salgado
18/08/2017

Expediente No. 2016-01332
GDOC No. 2016-556488

18 AGO 2017

Abogado
Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente

De mi consideración:

De conformidad a la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015, el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, y el oficio No. 096 PM-AI-017 de 09 de agosto de 2017, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano Subrogante de Asesoría General, para emitir el siguiente criterio legal:

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2017-1944 de 12 de julio de 2017, solicitó, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, informe legal sobre el proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

II. BASE LEGAL:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

El artículo 264, en concordancia con el 266, ídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

El artículo 424, inciso primero, ídem señala que *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.”*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 16h16
	18 AGO 2017
QUITO	FORMA RECEPCIÓN: M+1 f
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: - 10h -

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 85, ídem, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

El literal e) de los artículos 54 y 84 del referido cuerpo legal determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), íbidem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]”.

El artículo 26, inciso primero, íbidem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

III. INFORME LEGAL:

Examinado el texto del proyecto de Ordenanza modificatoria y realizado el análisis legal respectivo, esta Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para su aprobación por parte del Concejo Metropolitano, puesto que la propuesta se enmarca dentro de las competencias establecidas constitucional y legalmente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza:

1. En el título del proyecto de ordenanza se debería incorporar la fecha de sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 127.
2. En el Artículo Único se debería precisar que los planos a sustituirse constituyen anexos de la Ordenanza Metropolitana No. 0127.
3. Se debería incluir una Disposición Final que establezca la fecha de vigencia de la Ordenanza modificatoria.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de los planos, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que las generen.

La oportunidad, mérito y conveniencia sobre las decisiones que se tomen en este caso son de competencia de las autoridades responsables del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Dr. Juan Carlos Mancheno Ochoa
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO
DE ASESORÍA GENERAL (S)**

Adj. proyecto de ordenanza (87.)

c.c. Concejal Sergio Garnica Ortiz, **Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Edison Yépez	18-08-17	