

APÉNDICE C4_4.3_01 BANCO DE SUELO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INVENTARIO DEL BANCO DE SUELO	2
1.1	Caracterización del Banco de Suelo	2
1.2	Estructura del inventario del Banco de Suelo	2
2	ACTUALIZACIÓN DEL BANCO DE SUELO	7
3	USOS POTENCIALES DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES	7
4	GESTIÓN DEL BANCO DE SUELO	7
4.1	Proyectos a desarrollar en inmuebles del Banco de Suelo. –	7
4.2	De la asignación de los bienes inmuebles del Banco de Suelo. –	8
4.3	Financiamiento.-	8

1 INVENTARIO DEL BANCO DE SUELO

1.1 Caracterización del Banco de Suelo

El inventario de los bienes inmuebles del Banco de Suelo será caracterizado en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial y cumplirá el siguiente proceso:

1. Identificar los bienes inmuebles aptos para ser incorporados al inventario del Banco de Suelo.
2. Monitorear y actualizar periódicamente el inventario de Banco de Suelo.
3. Verificar el cumplimiento de los parámetros urbanos que evalúa el Banco de Suelo.
4. Incorporar los bienes inmuebles detectados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico en el Distrito Metropolitano de Quito.

Los inmuebles identificados deberán ser incorporados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico en el Distrito Metropolitano de Quito.

1.2 Estructura del inventario del Banco de Suelo

La metodología y el procedimiento para la composición del inventario del Banco de Suelo es el siguiente:

Etapa 1

- a) Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) Validación de información para la obtención del listado final de bienes inmuebles de propiedad municipal y dominio privado.
- c) Depuración gráfica y criterios preliminares de selección de información catastral
- d) Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento
- e) Evaluación de instrumentos de gestión de suelo
- f) Susceptibilidad a riesgos y accidentes geográficos.

Etapa 2

- g) Identificación de bienes inmuebles municipales subutilizados

a. Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito

Para el análisis y desarrollo del inventario de Banco de Suelo se utilizarán las bases de datos catastrales actualizadas del Distrito Metropolitano de Quito, que contienen la información tanto gráfica como alfanumérica de los bienes inmuebles y sus características físicas, económicas y jurídicas de los mismos.

El registro gráfico contiene los planos de la delimitación de los predios tanto urbanos como rurales, mientras que el registro alfanumérico contiene la información de cada uno de los predios, es decir, claves catastrales, propietarios, áreas, valores de suelo y construcción, entre otros.

b. Validación de información para la obtención del listado final de bienes inmuebles de propiedad municipal y dominio privado.

i. Análisis preliminar de la información catastral por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Una vez recopilada la base de datos catastral actualizada se analizará la información tal como se describe en el punto c) “*Depuración gráfica y criterios preliminares de selección de la información catastral*”, de manera que se obtiene una pre selección de los bienes inmuebles que posteriormente deberán ser analizados y validados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

ii. Análisis definitivo de la información catastral y titularidad de dominio por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

El listado de pre selección de bienes inmuebles es enviado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para su posterior análisis y verificación, en donde se evalúan la siguiente información:

- Dominio del bien inmueble
- Denominación del bien inmueble
- Uso actual
- Estado
- Ocupación
- Observaciones (Remanentes viales, bienes patrimoniales, áreas verdes, juicios, afectaciones viales, etc.)

Una vez obtenido el listado final de los bienes inmuebles que formarán parte del inventario del Banco de Suelo, el órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda se encargará de caracterizar el uso o usos potenciales de dichos bienes inmuebles.

c. Depuración gráfica y criterios preliminares de selección de la información catastral

El proceso de depuración de la información catastral considerará de forma obligatoria los siguientes parámetros y clasificación de lotes.

- i. Área mínima de lote
- ii. Destino económico
- iii. Construcción
- iv. Exclusión

En función de los parámetros antes mencionados, el inventario georreferenciado de suelo vacío de propiedad municipal se desarrollará de acuerdo al siguiente proceso:

d. Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento

Para la determinación de la propuesta del uso potencial de los lotes vacíos se evaluará inicialmente la cobertura de sistemas públicos de soporte mínimos, entre éstos los siguientes: servicios básicos, equipamientos y sistema vial.

Además el uso potencial de los bienes inmuebles que conformen el inventario de Banco de Suelo estará determinado por parámetros urbanos de obligatorio cumplimiento entre los cuales se encuentran: espacio público de encuentro, equipamientos y previsión de suelo para vivienda de interés social.

i. Espacio Público

Para el Banco de Suelo se identifican las zonas con déficit de espacios públicos, partiendo de los rangos más bajos que se identificaron dentro de los índices de cobertura por metros cuadrados de área verde y por caminabilidad.

ii. Equipamiento

Para el análisis de las áreas de servicio de los equipamientos prioritarios se toma como referencia las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que mencionan los requerimientos para la implementación de equipamientos sociales y de servicios públicos.

iii. Previsión de suelo para vivienda de interés social

Para determinar la potencial aptitud del suelo para prever suelo para vivienda de interés social apéndice al presente instrumento normativo, se deberá dar cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos establecidos en el estándar urbanístico de acuerdo a los siguientes componentes:

- Zonas con cobertura de equipamientos, servicios básicos y sistema de transporte y vías.
- Susceptibilidad a : Movimientos en masa, subsidencia y lahares
- Centralidades
- Zonas Especiales de Interés Social
- Polígonos de intervención territorial
- Suelo urbano y rural de expansión urbana

e. Evaluación de instrumentos de gestión de suelo (Derecho de superficie)

De conformidad a lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente, el mencionado instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social y en casos definidos por la normativa nacional vigente podrán ser utilizados en suelos declarados zona especial de desarrollo económico; los mismos que deberán estar identificados en el Banco de Suelo.

f. Susceptibilidad a riesgos y accidentes geográficos

Los bienes inmuebles serán categorizados de acuerdo a la evaluación de zonas de riesgo de acuerdo a la planificación que establezca el presente documento normativo, además contendrán las siguientes condiciones territoriales y criterios urbanos:

i. Susceptibilidad a riesgos

Los bienes inmuebles que formen parte del Banco de Suelo deberán considerar la susceptibilidad a riesgos por movimientos en masa, lahares y subsidencia. La identificación de zonas susceptibles a dichos riesgos será uno de los factores que determine la factibilidad de los bienes inmuebles a ser desarrollados.

ii. Accidentes geográficos

Se consideran los lineamientos establecidos en la normativa metropolitana vigente, así como la información base que determina los procesos de regulación para la ocupación del suelo (establecimiento de afectaciones), la protección y conservación de los accidentes geográficos y sus entornos.

iii. Uso de Suelo

Se deberá tomar en cuenta las condiciones de utilización del suelo de acuerdo su uso y clasificación considerando las limitaciones en áreas de protección y conservación ambiental y patrimonial; zonas arqueológicas; usos productivos o agrícolas

iv. Afectaciones

Previo autorización de construcción, uso y aprovechamiento de suelo deberán considerarse las afectaciones en los bienes inmuebles considerados dentro del inventario de Banco de Suelo, sean estas: oleoductos; líneas de alta tensión; creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, o cualquier afectación prevista en la normativa vigente.

g. Bienes inmuebles subutilizados como parte del inventario de Banco de Suelo

Para la inclusión de lotes construidos en el Inventario del Banco de Suelo se deberá analizar la condición de subutilización de los mismos, entendiendo que un lote puede estar en condición de subutilización al no estar desarrollado en la totalidad de su potencial, para ello, será medido en relación al coeficiente de ocupación total asignado por en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente.

Para poder identificar los espacios de oportunidad con un relevante potencial social y de uso para las diversas actividades urbanas se generarán rangos de subutilización de suelo de acuerdo a los resultados obtenidos.

El proceso de depuración de la información de lotes construidos considerará de forma obligatoria los siguientes parámetros:

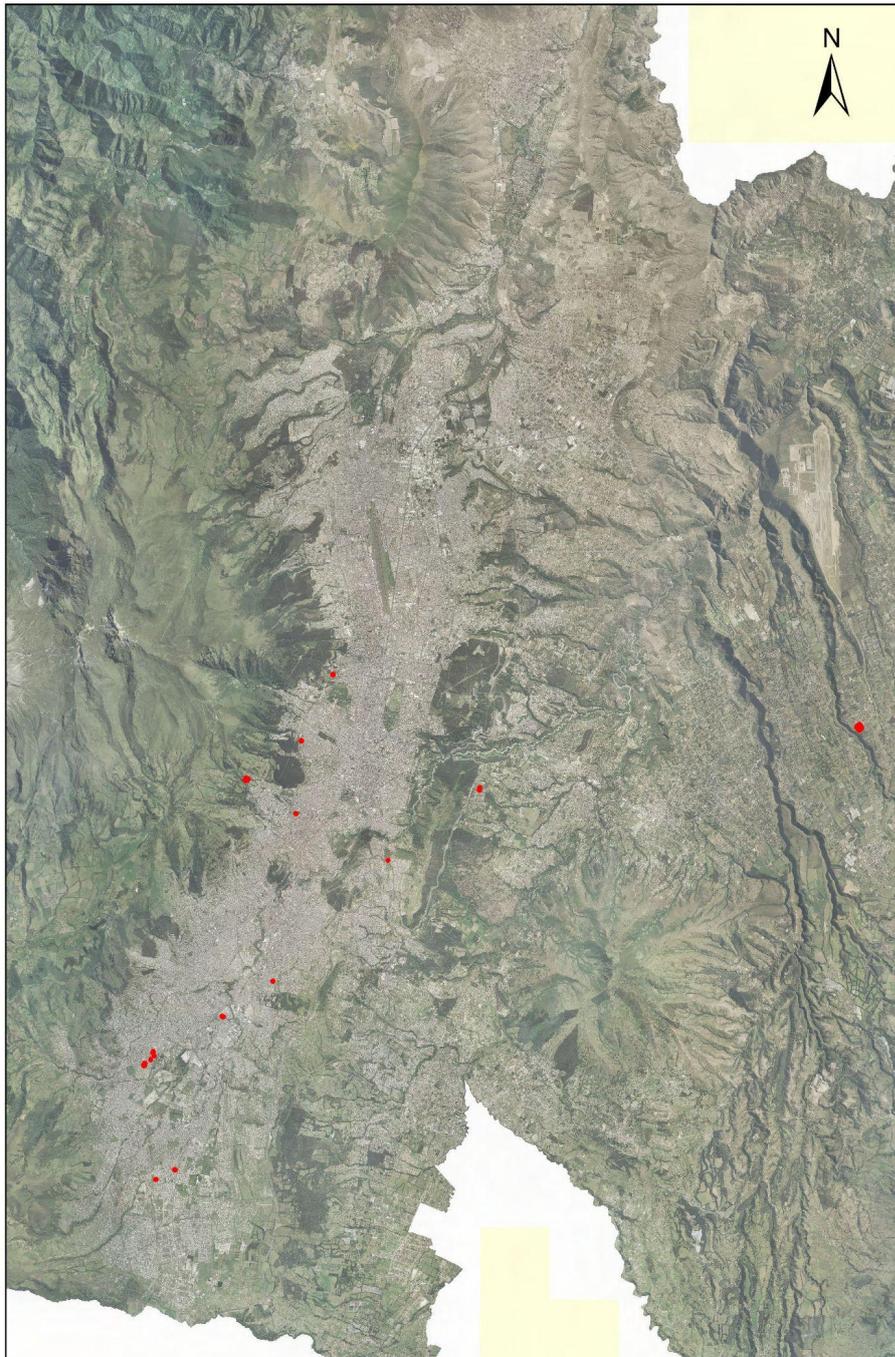
- Área de terreno
- Área de construcción

- Coeficiente de ocupación de suelo total - COS TOTAL (Normativa)
- Número de pisos actuales
- Unidades constructivas

h. Bienes inmuebles que forma parte del Banco de Suelo

Los bienes inmuebles que forman parte del Banco de Suelo, se detallan a continuación:

Gráfico 1. Bienes inmuebles que forman parte del inventario de Banco de Suelo



2 ACTUALIZACIÓN DEL BANCO DE SUELO

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda solicitará periódicamente las bases de datos actualizadas correspondientes a los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito al órgano encargado de la gestión de bienes inmuebles, con el objetivo de actualizar el inventario de Banco de Suelo y determinar de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes.

3 USOS POTENCIALES DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES

Los usos potenciales de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo constaran en una ficha individual y resultará de la aplicación de los siguientes criterios:

- a. Datos del inmueble
- b. Análisis de las características físicas del inmueble
- c. Análisis de la norma urbanística
- d. Cobertura de sistemas públicos de soporte
- e. Verificación de cumplimiento de estándares urbanísticos de:
 - i) Espacios públicos de encuentro;
 - ii) Equipamientos; y,
 - iii) Previsión de suelo para vivienda de interés social.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, será el encargado de determinar los usos potenciales de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo.

4 GESTIÓN DEL BANCO DE SUELO

4.1 Proyectos a desarrollar en inmuebles del Banco de Suelo. –

Una vez determinado los usos potenciales de los inmuebles disponibles en el inventario del Banco de Suelo, y en concordancia con lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, los inmuebles del inventario del Banco de Suelo serán asignados para la consecución de los siguientes fines:

- a. Proyectos de construcción de infraestructura y equipamiento en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b. Proyectos de vivienda de interés social;
- c. Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d. Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos;
- e. Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f. Proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g. Proyectos para preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- h. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad;

- i. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- j. Proyectos para la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- k. Proyectos de integración o readaptación de tierras;
- l. Otros proyectos que contemplen actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo que garanticen el derecho a la ciudad.

4.2 De la asignación de los bienes inmuebles del Banco de Suelo. –

Para la asignación de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo se cumpliran las siguientes consideraciones, en cumplimiento del procedimiento que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, emita para el efecto:

- a. Los órganos metropolitanos y empresas públicas metropolitanas interesadas en desarrollar proyectos en uno o varios de los inmuebles del Banco de Suelo, presentarán una solicitud al órgano encargado de la Operación Urbana, con la respectiva ficha técnica del inmueble de su interés y el proyecto a desarrollarse sobre dicho inmueble, en concordancia con el Catálogo de proyectos de desarrollo urbano.
- b. Se requerirán los siguientes requisitos:
 - i. Informe técnico de análisis de amenazas y riesgos del lote, según corresponda la clasificación del suelo, emitido por el ente rector de riesgos del Distrito Metropolitano de Quito.
 - ii. Certificado ambiental, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por el ente rector de Ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.
 - iii. Informe técnico de aprovechamiento del suelo, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por el órgano encargado de la Operación Urbana.
 - iv. Informe técnico de levantamiento de información in situ del lote requerido.
- c. Los requerimientos de bienes inmuebles del Banco de Suelo, serán analizados y validados a través de una Comisión Técnica del Banco de Suelo, misma que estará conformada por:
 - i. Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda;
 - ii. Órgano responsable de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito;
 - iii. Órgano encargado de la Operación Urbana;
 - iv. Máxima autoridad del órgano metropolitano o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble.

4.3 Financiamiento.-

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para alimentar el inventario del Banco de Suelo podrán gestionarse a través de las siguientes fuentes:

1. Recaudación de la concesión onerosa de derechos,
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo,



3. El usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
4. Asignación de presupuesto municipal,
5. Aplicación de instrumentos de gestión del suelo,
6. Otros recursos que resulten de la propia gestión del órgano encargado de la operación urbana o empresas públicas metropolitanas.