



2018-172343
CONSULTORA

arevalo duran & asociados

diseño - planificación - construcción

QUITO: 12 DE NOVIEMBRE 2018.

Arquitecto

Wladimir Tapia

DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICA Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

En su oficina:

Reciba un cordial y atento saludo, a la vez que aprovecho la oportunidad para deseárselo éxitos en sus delicadas funciones.

Me permito entregar a usted la documentación requerida en cuanto a la zonificación para la propuesta del predio urbano N° 1253088.

Sin otro particular, me suscribo

Sinceramente,

CONSULTORA
diseño - planificación - construcción
Arq. L. España Arévalo Durán
Gerente General

Arq. Luz España Arévalo Durán

RUC: 1708156912001

Anexo 1: Memoria técnica del Predio N° 1253088



C O N S U L T O R A

arevalo duran & asociados

diseño - planificación - construcción

MEMORIA TÉCNICA DEL PREDIO
Nº1253088 CORRESPONDIENTE A
LA UNIDAD EDUCATIVA
MUNICIPAL QUITUMBE

Reina Victoria N 19-08 y Av. Patria • Edf. Casal Reina Victoria

Telefax: 2909 895 - Fax: 2224 641

Cel.: 09 8146 550

E-mail: espaa_a_d@hotmail.com

www.arevaloduranyasociados.com

40



C O N S U L T O R A

arevalo duran & asociados

diseño - planificación - construcción

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PREDIO N°1253088

PROPRIETARIO: UNIDAD EDUCATIVA MUNICIPAL QUITUMBE.

Tomando como fuente la información de la documentación presentada por el Propietario del Predio se ha preparado la siguiente memoria Descriptiva.

1.0 UBICACIÓN GEOGRAFICA

1.1. UBICACIÓN

Zona Metropolitana : Quitumbe
Parroquia : Quitumbe
Sector : Sucre Fundeporte
Dependencia administrativa: Administración Zonal Quitumbe

2.0 OBJETIVOS

El objetivo es la Actualización del IRM del predio N° 1253088,





Canto Quito Provincia Pichincha, predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ,Ubicado en el sector sucre Fundeporte, Parroquia Quitumbe,Zona metropolitana Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito.

3.0 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

3.1. GENERALIDADES

El objetivo es el Cambio del IRM de uso "ÁREA DE PROMOCIÓN" por "EQUIPAMIENTO", a través de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3.2. LINDEROS

Por el Norte : Av. Moran Valverde

Por el Sur : Parque las Cuadras.

Por el Este : Edesa Ecuador S.A.

Por el Oeste : Av. Rumichaca ñan.

3.3. FORMA DEL TERRENO

El terreno tiene una forma triangular.

3.4. AREA DEL TERRENO.

El área total del terreno según escritura es de 3,901.03 m2.

3.5. ACCESIBILIDAD.

Dicho predio tiene acceso a través de Av. Morán Valverde y Rumichaca / Esquina / Frente a la Universidad Salesiana del Sur.



3.6. ÁREA GRAFICA

El Área grafica del terreno es de 4,027.03 m².

3.7. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Luego de realizar una inspección acular al terreno en mención se llevo a la siguiente conclusión.

El terreno se encuentra en una zona apropiada para la construcción de obra pública, (centros educativos, hospitales, etc.) ya que cuenta con los servicios necesarios básicos para este tipo de trabajos como son agua potable, alcantarillado y luz eléctrica. Así como también se verifico que el terreno no presenta una topografía accidentada. El mismo se encuentra colindante con el oeste, con un terreno de propiedad de EDESA ECUADOR S.A. El lote se encuentra en zona de influencia del METRO DE QUITO. Para cualquier intervención en este lote, se requiere informe técnico favorable de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito. La infraestructura edificadas en este predio Cumplen con el retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC. El predio cumple con los retiros de aéreas conforme lo establece la Ordenanza N° 0126, de acuerdo a la franja de protección de la quebrada de retiro de construcción 10,00 mts desde el borde superior. No existe afectación por planificación vial, cumple con el retiro de sección mínima de aceras de 2,00 m, con un ancho de calzada de 22 m, con referencia de 11 m del eje de la vía Oe4



C O N S U L T O R A

arevalo duran & asociados

diseño - planificación - construcción

3.8. ANEXIÓN DE PREDIO IRM de uso "ÁREA DE PROMOCIÓN" por "EQUIPAMIENTO"

El terreno cuenta con una superficie según escritura de 3,901.03 m². Con un área bruta total de construcción 1636.39 m² de uso de suelo "ÁREA DE PROMOCIÓN", presenta topografía homogénea, constituye en conjunto un área con diversas vistas y perspectivas del paisaje. Dicho terreno presenta un suelo de Uso Urbano (SU), cuya finalidad de la gestión es considerar el Uso por "EQUIPAMIENTO" en función de la ejecución de habilitación urbana con fines de Institución Educativa, a fin de integrarse urbanísticamente con proyectos adyacentes conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los lotes residenciales y recreacionales existente en la zona, elevando la calidad de vida del residente y responder a las exigencias sociales y fortalecer la diversidad y el Buen Vivir., coherente con la Anexión al Área Urbana. Cuentan con todos los servicios de saneamiento básicos lo cuales están conectados a la red pública.

 **CONSULTORA**
diseño - planificación - construcción
Arq. L. España Arevalo Duran

Gerente General

Arq. Luz España Arévalo Durán

RUC: 1708156912001

Reina Victoria N 19-08 y Av. Patria • Edf. Casal Reina Victoria

Telefax: 2909 895 - Fax: 2224 641

Cel.: 09 8146 550

E-mail: espaa_a_d@hotmail.com

www.arevaloduranyasociados.com

36

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

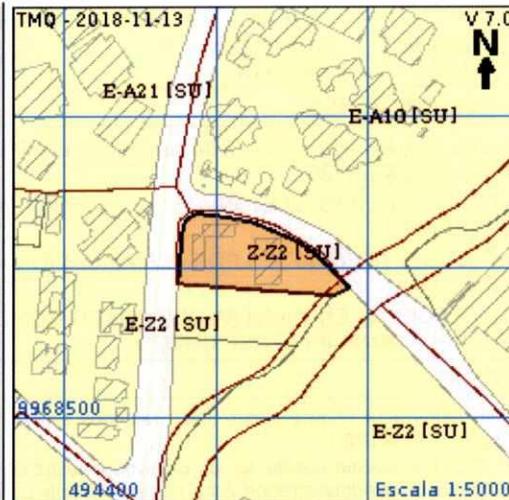


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1760003410001
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1253088
Geo clave:	170101260003029111
Clave catastral anterior:	31708 09 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	1636.39 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	1636.39 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	3901.03 m2
Área gráfica:	4027.03 m2
Frente total:	165.72 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 390.10 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	QUITUMBE
Barrio/Sector:	SUCRE FUNDEPORTE
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	RUMICHACA ÑAN	22	11 m del eje	Oe4
IRM	SAPI	14	7 m del eje	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: Z2 (ZC)
 Lote mínimo: V m2
 Frente mínimo: V m
 COS total: V %
 COS en planta baja: V %

PISOS
 Altura: V m
 Número de pisos: V

RETIROS
 Frontal: V m
 Lateral: V m
 Posterior: V m
 Entre bloques: V m

V variable.

Forma de ocupación del suelo: (Z) Áreas de promoción

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (Z) Área de promoción

Factibilidad de servicios básicos: SI

ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)
 Lote mínimo: 0 m2
 Frente mínimo: 0 m
 COS total: 0 %
 COS en planta baja: 0 %

PISOS
 Altura: 0 m
 Número de pisos: 0

RETIROS
 Frontal: 0 m
 Lateral: 0 m
 Posterior: 0 m
 Entre bloques: 0 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

35

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
ZONA INFLUENCIA DEL METRO DE QUITO	ESPECIAL			El lote se encuentra en zona de influencia del METRO DE QUITO. Para cualquier intervención en este lote, se requiere informe técnico favorable de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito.
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			El lote se encuentra en zona de quebrada abierta. No se permite edificar en esta zona.
OBSERVACIONES				
<p>Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.</p> <p>FRANJA DE PROTECCION DE LA QUEBRADA RETIRO DE CONSTRUCCION DE 10.00 MTS. DESDE EL BORDE SUPERIOR./</p> <p>NO EXISTE AFECTACION POR PLANIFICACION VIAL./ SECCION MINIMA DE ACERAS DE 2.00 M./ RADIO DE CURVATURA DE 5.00 M./</p> <p>EL PREDIO SE ENCUENTRA DESIGNADO COMO AREA DE EQUIPAMIENTO DONDE FUNCIONA LA UNIDAD EDUCATIVA ESCUELA MUNICIPAL "QUITUMBE"./</p>				
NOTAS				
<ul style="list-style-type: none"> - Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. - * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. - Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros. - Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna. - "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016. - Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. - Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS. - Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado. 				
<p>© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda 2011 - 2018</p>				