



ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO (IPRUS)

Oficina: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE EL VALLE

OFICINAS: GAD PARROQUIAL EL VALLE



Trámite: 154129

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Clave Catastral Zona Sector Manzana Predio Horizontal

Propietario: Cédula / Ruc:

Dirección:

Fecha de Registro: Nro. de Inscripción: Nro. de Notaría:

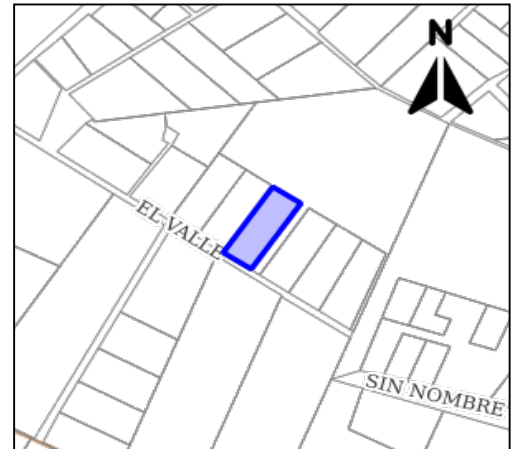
Coordenadas UTM - WGS84 17S

Pos X: Pos Y:

Longitud de Frentes:

Áreas: Avalúos y Catastros Levantamiento Escritura

Abastecimiento de Agua:
Red de Alcantarillado:
Red de Aguas Lluvias:
Recolección de Basura:
Red Eléctrica:



FOTOS:



CALCULO DE AREA EDIFICABLE Y SEÑALIZACION DE LINEA DE FABRICA AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA

- EL CERRAMIENTO SERÁ DE CARÁCTER Estrictamente PROVISIONAL.

ÁREAS AFECTADAS: m2

A. por Vías
A. por Equipamiento:

AFECTACIONES O RESTRICCIONES POR PROTECCIÓN

Áreas No Edificables

Área

Restricciones: POR FRANJAS DE SERVIDUMBRE EN LINEAS DEL SERVICIO DE ENERGIA ELE

Total Área del Predio	944,37	m2
Total Área Afectaciones por obra pública	0,00	m2
Total Área no Edificable	89,57	m2
Total Área Edificable	854,80	m2

OBSERVACIONES

- SE DEBERÁ JUSTIFICAR LA EXISTENCIA DE SERVICIOS BÁSICOS.
 - DE ACUERDO AL PDOT EL PREDIO SE EMPLAZA EN UNA ZONA RURAL DE EXPANSIÓN URBANA EXP-ELV-3, R3 RESIDENCIAL.
 - ART. 43.- ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA LAS FRANJAS DE SERVIDUMBRE EN LÍNEAS DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (SE DEBE DEJAR UN MARGEN DE PROTECCIÓN A 8,00 METROS DEL EJE DE LA RED DE ALTA TENSIÓN DE 69 KV UBICADO EN EL DEL PREDIO.
- REF: RESOLUCIÓN ARCOTEL-018/18 INCISO 6: DETERMINACIÓN DE LAS FRANJAS DE SERVIDUMBRE).
- LA DIRECCION DE CONTROL MUNICIPAL NO SE RESPONSABILIZA POR FUTURAS AFECTACIONES DEL PREDIO UBICADO EN UNA ZONA NO PLANIFICADA DEL CANTÓN.

JONNATHAN GABRIEL HEREDIA FARFAN
INGENIERO/A CIVIL



Documento Firmado
Electronicamente por
JONNATHAN GABRIEL
HEREDIA FARFAN
Fecha 2025.06.19
11:49:06 ECT



El presente documento NO AUTORIZA NINGUNA OBRA; y, su emisión NO OTORGA DERECHOS DE PROPIEDAD. Tiempo de Validez: DOS AÑOS a partir de la fecha de despacho del trámite. Cualquier enmendadura INVALIDA el presente documento.

Fecha de Despacho 09/06/2025 Fecha de Caducidad: 09/06/2027
Tasa Base \$: 6,31 Valor Formulario \$ 4,23 Tasa excedente \$: 11,14 Tasa a pagar \$: 17,49 Nro. Título: 40208

SECCIÓN AFECTACIONES O RESTRICCIONES

SECCIÓN USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

PIT: EXP-ELV-3

USO DE SUELO GENERAL

R3 RESIDENCIAL

USO PRINCIPAL

BDR, RMD

USO COMPLEMENTARIO

AG_01_A, COM_1, CONSERV_TRAD, EQU_1, EQU_3, EQU_4, EQU_5, EQU_7, SERV_1A

USO RESTRINGIDO

AG_01_B, AG_02_A, AG_02_B, AG_05_A, AG_05_B, COM_10A, COM_11A, COM_11B, COM_12A, COM_12B, COM_12C, COM_2A, COM_2B, COM_3A, COM_3B, COM_4A, COM_5A, COM_6A, COM_6B, COM_6C, COM_8A, EQU_10, EQU_11, EQU_2, EQU_6, EQU_8, EQU_9, ITIPOA, ITIPOB, PA_T1, PA_T2, SERV_10A, SERV_11A, SERV_12, SERV_14A, SERV_15A, SERV_18, SERV_19A, SERV_1B, SERV_20A, SERV_20B, SERV_21, SERV_22A, SERV_22B, SERV_23, SERV_24, SERV_25, SERV_26, SERV_27A, SERV_28A, SERV_28B, SERV_29A, SERV_2A, SERV_30, SERV_31, SERV_32, SERV_33, SERV_34, SERV_36, SERV_3A, SERV_3B, SERV_4A, SERV_5A, SERV_6, SERV_7A, SERV_8, SERV_9

USO PROHIBIDO

DETERMINANTES DE OCUPACIÓN PARA SUELO

Nro. de Pisos Máximo	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda (DV) Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección mínima de Vía	IE Básico	COS otros usos	Área Max. Construcción Residencia
2	750	20	-	AISLADA	5	3	3	-	-	-	-

DETERMINANTES ADICIONALES:

En este PIT se permite únicamente la vivienda unifamiliar

Para la habilitación del suelo en las áreas con susceptibilidad media y baja a FRM, se deberá observar el anexo 6.5 Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas

Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.

El retiro es obligatorio desde planta baja, se prohíbe el adosamiento.
Se establece una superficie máxima de construcción de 150 m2 por piso.

OBSERVACIONES

- EL PREDIO ESTÁ LOCALIZADO DENTRO DEL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT) EXP-ELV-3, Y SE ACOGERÁ A LAS DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CONTENIDAS EN LA ORDENANZA VIGENTE.
- ART. 43.- ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA LAS FRANJAS DE SERVIDUMBRE EN LÍNEAS DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (SE DEBE DEJAR UN MARGEN DE PROTECCIÓN A 8,00 METROS DEL EJE DE LA RED DE ALTA TENSIÓN DE 69 KV UBICADO EN EL DEL PREDIO.
- DEBERÁ ACOGERSE A LA DISPOSICIÓN GENERAL CUARTA: TODO PROCESO DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN, SE ENCUENTRA SUJETO AL CUMPLIMIENTO Y OBSERVANCIA OBLIGATORIA DE LA NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN VIGENTE.
- TIPO DE IMPLANTACIÓN AISLADA. RETIRO FRONTAL DE ONCE METROS (11M) MEDIDOS DESDE EL EJE DEL CAMINO PÚBLICO AL ENCONTRARSE EN UNA VÍA EXISTENTE NO PLANIFICADA. RETIROS LATERAL Y POSTERIOR DE TRES METROS (3M) HACIA SUS RESPECTIVOS COLINDANTES. TAL COMO SE MUESTRA EN EL PLANO ADJUNTO. YA QUE EL CAMINO PÚBLICO HACIA COLINDANTE ESTE, NO SE ENCUENTRA APERTURADO.
- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SERÁ DE DOS PISOS (2P) SIGUIENDO EL PERFIL NATURAL DEL TERRENO. PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DEBERÁ CONSIDERAR LA DISTANCIA DE SEGURIDAD VERTICAL Y HORIZONTAL CONFORME LO ESTABLECE LA 018-18 DE LA ARCONEL. SE ESTABLECE ÚNICAMENTE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 150 M2 POR PISO. EL RETIRO ES OBLIGATORIO DESDE PLANTA BAJA.
- EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UNA ZONA NO PLANIFICADA POR LO QUE EL GAD DE EL VALLE NO SE RESPONSABILIZA POR FUTURAS AFECCIONES.
- EL PREDIO SE EMPLAZA EN ZONA DE RECARGA HÍDRICA, DELIMITADO POR EL MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA – ACUERDO MINISTERIAL MAATE-2021-077, POR LO QUE SE PROHÍBE LA EXPLOTACIÓN DE MINERÍA METÁLICA

FRANKLIN EDUARDO QUIZHPI BUESTAN
FUNCIONARIO RESPONSABLE



Documento Firmado
Electronicamente por
FRANKLIN EDUARDO
QUIZHPI BUESTAN
Fecha 2025.06.19
11:49:13 ECT



El presente documento NO AUTORIZA NINGUNA OBRA; y, su emisión NO OTORGA DERECHOS DE PROPIEDAD. Tiempo de Validez: DOS AÑOS a partir de la fecha de despacho del trámite. Cualquier enmendadura INVALIDA el presente documento.

Fecha de Despacho: 09/06/2025 Fecha de Caducidad: 09/06/2027
Tasa Base \$: 6,31 Valor Formulario \$ 4,23 Tasa excedente \$: 11,14 Tasa a pagar \$: 17,49 Nro. Título: 40208
El título incluye el valor del certificado de no adeudar

Base Legal:

LEY ORGANICA PARA LA OPTIMIZACION Y EFICIENCIA DE TRAMITES ADMINISTRATIVOS
Art. 3.- Principios.- Además de los principios establecidos en los artículos 227 y 314 de la Constitución de la República, los trámites administrativos estarán sujetos a los siguientes:
c)9. Presunción de veracidad.- Salvo prueba en contrario, los documentos y declaraciones presentadas por las y los administrados, en el marco de un trámite administrativo y de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se presumirán verdaderos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que se generen por faltar a la verdad en lo declarado o informado.
d)10. Responsabilidad sobre la información.- La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad.

Nota Importante

El trámite de ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIE POR TRÁMITE SIMPLIFICADO será exigido cuando el predio que presenta una variación de superficie, sea objeto de una enajenación (permuta, venta o donación), unificación de lotes, fraccionamientos, propiedad horizontal o por solicitud de los propietarios en caso de requerirlo para diversos procesos particulares". Este trámite se lo deberá realizar en la Dirección General de Avalúos y Catastros.