

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021

**PARA:** Sr. Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales  
**Director Ejecutivo**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

**ASUNTO:** Reporte de avance del proceso de Regularización de las once (11) etapas del Asentamiento Humano del Hecho y Consolidado denominado: "Itulcachi"; en relación al cumplimiento de la Resolución No. C 039-2021.

De mi consideración:

#### **1. ANTECEDENTES:**

En cumplimiento a la Resolución No. C 039-2021, analizada y aprobada en sesión No. 146 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de junio de 2021; en la que manifiesta:

*“(…)Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente resolución es aprobar el plan anual de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2021, identificados por parte de las entidades municipales competentes, y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad.(…)”.*

*“(…) Artículo 2.- Plan de Regularización. - Aprobar el listado de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados en coordinación entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Unidad Especial “Regula tu Barrio” constantes en el anexo de la presente resolución, que cumplieron con los requisitos básicos establecidos en la normativa legal vigente, para que formen parte del plan anual de regularización del año 2021. (...)”.*

Dentro de los Asentamientos identificados que hace mención el artículo 1 de la presente resolución, se encuentran once (11) etapas del barrio “Itulcachi”, los cuales han tenido el correspondiente tratamiento con cada uno de los dirigentes de las diferentes etapas; así como también con la consultora “Global System Experience GSE & CO” contratada por la el Comité Barrial Itulcachi; canalizado a través del Fondo de Compensación del EMGIRS.

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021

**2. ESTADO ACTUAL Y AVANCE DE LAS 11 ETAPAS DE ITULCACHI:**

En el Cuadro Nro. 1.- Se puede visualizar el esquema porcentual del estado actual de las 11 etapas que ingresaron al proceso integral de regularización.

Con la finalidad de identificar el cumplimiento de los requisitos que gestiona la UERB-OC, se utiliza la siguiente simbología:

- 1=** Ejecutado;  
**0=** No ejecutado; y  
**N/A=** No Aplica.

**Cuadro Nro. 1**

COMPONENTE 1.- PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO Y SANCIÓN DE ORDENANZA			ETAPAS ITULCACHI											
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	
Área Socio Organizativo	Primer acercamiento de la comunidad		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Entrega de información de la comunidad (No. de Predios)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Análisis / Inspección		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Ficha de Precalificación		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Informe de Precalificación		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Socialización a la comunidad (social, legal y técnica)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Acta Ad -Hoc		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Solicitud de ingreso al proceso	Documentos Legales	Escritura Madre											
			Escritura Venta en Acciones	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
			Posesiones Efectivas											
			Donaciones Prescripciones											
	Análisis de la documentación ingresada		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Entrega de análisis de documentación al coordinador de la UERB-OC		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Levantamiento de Información (Encuestas y Ficha de Campo)		1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0		
Tabulación y Análisis de resultados		1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0		

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M

Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021

Área Legal	Revisión y análisis de la documentación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Elaboración del informe preliminar	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Observaciones y verificación del informe legal con la comunidad	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Solicitud del certificado de gravámenes actualizados	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Análisis de certificado de gravámenes con el informe legal	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Área Técnico	Presentación del Plano inicial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Revisión del plano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Solicitud de definición vial y replanteo vial (AZ)	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	Solicitud de informe de accidentes geográficos	N/A	N/A	0	1	0	1	0	0	0	N/A	N/A
	Solicitud de actualización catastral (DMC)	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
	Solicitud de actualización diferencia de áreas	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
	Solicitud informe de regularización metropolitana	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
	Análisis de la propuesta de fraccionamiento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Solicitud de pre factibilidad de cambio de zonificación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Solicitud de Factibilidad de cambio de zonificación	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Solicitud de Informe de Nomenclatura (EPMOP)	1	1	0	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0
	Solicitud de Inspección de riesgos (DMGR)	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	Observaciones del plano	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
	Incorporación de observaciones al plano	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Amojonamiento de lotes	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	Verificación lote a lote	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	Plano definitivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Informe Socio Organizativo definitivo</b>	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
	<b>Informe Legal definitivo</b>	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
	<b>Informe Técnico definitivo</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SOLT (Informe Socio organizativo-Legal-Técnico)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Elaboración del Proyecto de ordenanza</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Mesa Institucional (Acta de Mesa)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Firma de 16 Planos</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Envío del Expediente a la alcaldía</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Presentación del proyecto en mesa de asesores</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Presentación del proyecto en la Comisión de Ordenamiento Territorial</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Conocimiento en primer debate del proyecto de regularización por el Concejo Metropolitano de Quito</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Aprobación en segundo debate del proyecto de regularización por el Concejo Metropolitano de Quito.</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAL 1 PUNTAJE</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>29</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021**

<b>TOTAL 1 PORCENTAJE</b>	<b>69,6%</b>	<b>67,4%</b>	<b>41,3%</b>	<b>67,4%</b>	<b>41,3%</b>	<b>43,5%</b>	<b>41,3%</b>	<b>63,0%</b>	<b>41,3%</b>	<b>41,3%</b>	<b>41,3%</b>
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

**3.GESTIÓN DE LA UERB**

Para detallar la gestión realizada por la UERB se ha elaborado fichas de contraste de información del área Socio organizativo, área Legal y área Técnica, las mismas se encuentran en el Anexo 2 adjunto al presente informe, con sus respectivos respaldos e indicadores.

Estas fichas permiten evidenciar la información enviada por la Consultora GSE&CO, los análisis y las gestiones realizadas por la UERB-OC.

**4. CONCLUSIONES POR ETAPAS**

**Itulcachi Etapa I.-** Está conformada por 05 predios, con una propuesta de 32 lotes a fraccionarse, ha finalizado la fase socio organizativa y fase legal; identificando inconvenientes en la fase técnica relacionada a la “actualización catastral”, en la emisión de cédulas catastrales, por cuanto, la Consultora GSE&CO., al realizar el replanteo de los lotes que conforman el fraccionamiento de esta etapa, encontró inconsistencias la medidas del primer levantamiento presentado a la UERB y el levantamiento actualizado con el cual estaban realizando el amojonamiento, la información detallada se encuentra en el informe técnico contenido en el Anexo 2.1.

Al no poder realizar la verificación de las medidas de los lotes en la propuesta final del plano elaborado por la Consultora GSE&CO., el área técnica no puede emitir el informe técnico definitivo.

**Itulcachi Etapa II.-** Está conformada por 04 predios, con una propuesta de 30 lotes a fraccionarse, ha finalizado la fase socio organizativa; y ha identificado inconveniente en la fase legal debido a inconsistencia entre los certificados gestionados en el año 2020 y el año 2021, en el predio Nro. 5331120 de propiedad de la Sra Gladis Mora y otros; y en la fase técnica relacionada a la “actualización catastral”, en la emisión de cédulas catastrales, por cuanto, la Consultora GSE&CO., al realizar el replanteo de los lotes que conforman el fraccionamiento de esta etapa, encontró inconsistencias la medidas del primer levantamiento presentado a la UERB y el levantamiento actualizado con el cual estaban realizando el amojonamiento, la información detallada se encuentra en el informe técnico contenido en el Anexo 2.2.

Al no poder realizar la verificación de las medidas de los lotes en la propuesta final del

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021**

plano elaborado por la Consultora GSE&CO., el área técnica no puede emitir el informe técnico definitivo.

**Itulcachi Etapa III.-** Está conformada por 13 predios, con una propuesta de 94 lotes a fraccionarse, en la fase legal se ha realizado el análisis y se ha gestionado los certificados de gravámenes correspondiente al año 2020; se ha identificado inconvenientes en la fase socio organizativa y fase técnica relacionados a la definición los lotes dentro de la propuesta del fraccionamiento, por lo que imposibilita la elaboración de los informes que se requieren para continuar con el proceso de regularización (levantamiento de información, informe de riesgos, actualización del catastro, informe de nomenclatura, trazados viales y replanteos viales y actualización de certificados de gravámenes), la información detallada se encuentra en el Anexo 2.3.

**Itulcachi Etapa IV.-** Está conformada por 03 predios, con una propuesta de 23 lotes a fraccionarse, se ha finalizado las fase socio organizativa y fase legal; y se ha identificado inconveniente en la fase técnica relacionados a la implantación del borde superior de quebrada certificado por la Dirección Metropolitana de catastro la información detallada se encuentra en el Anexo 2.4.

**Itulcachi Etapa V.-** Está conformada por 08 predios, con una propuesta de 57 lotes a fraccionarse, la fase legal ha realizado el análisis y se ha gestionado los certificados de gravámenes, correspondientes al año 2020; se ha identificado inconvenientes en la fase socio organizativa y fase técnica relacionados a la definición los lotes dentro de la propuesta del fraccionamiento, por lo que imposibilita la elaboración de los informes que se requieren para continuar con el proceso de regularización (levantamiento de información, informe de riesgos, actualización del catastro, informe de nomenclatura, trazados viales y replanteos viales y actualización de certificados de gravámenes), la información detallada se encuentra en el Anexo 2.5.

**Itulcachi Etapa VI.-** Está conformada por 09 predios, con una propuesta de 66 lotes a fraccionarse, en la fase legal se ha realizado el análisis y se ha gestionado los certificados de gravámenes, correspondientes al año 2020, se ha identificado inconvenientes en la fase socio organizativa y fase técnica relacionado a la definición de la propuesta del fraccionamiento por lo que genera la imposibilidad de continuar con los informes que se requieren el proceso (levantamiento de información, informe de riesgos, actualización del catastro, informe de nomenclatura, trazados viales y replanteos viales y actualización de certificados de gravámenes), adicionalmente la UERB-OC actualizo el borde superior de quebrada del predio Nro. 5331746 que identifica a una quebrada abierta que afecta la propuesta de fraccionamiento del predio lo que genera la necesidad de realizar una reestructuración a la propuesta de fraccionamiento ingresada a esta dependencia, la información detallada se encuentra en el Anexo 2.6.

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021**

**Itulcachi Etapa VII.-** Está conformada por 03 predios, con una propuesta de 17 lotes a fraccionarse, en la fase legal se ha realizado el análisis y se ha gestionado los certificados de gravámenes, correspondiente al año 2020, se ha identificado inconvenientes en las fase socio organizativa y técnica relacionado a la definición de la propuesta del fraccionamiento por lo que genera la imposibilidad de continuar con los informes que se requieren el proceso (levantamiento de información, informe de riesgos, actualización del catastro, informe de nomenclatura, trazados viales y replanteos viales y actualización de certificados de gravámenes), la información detallada se encuentra en el Anexo 2.7.

**Itulcachi Etapa VIII.-** Está conformada por 03 predios, con una propuesta de 13 lotes a fraccionarse, se ha finalizado la fase socio organizativa, fase legal y en la fase técnica, se ha gestionado el proceso de regularización de áreas en la Dirección Metropolitana de Catastro, para dos de los tres lotes que conforman esta etapa, la información detallada se encuentra en el Anexo 2.8.

**Itulcachi Etapa IX.-** Está conformada por 06 predios, con una propuesta de 40 lotes a fraccionarse, en la fase legal se ha realizado el análisis y se ha gestionado los certificados de gravámenes correspondientes al año 2020, se ha identificado inconvenientes en la fase socio organizativa y fase técnica relacionado a la definición los lotes dentro de la propuesta del fraccionamiento, por lo que imposibilita la elaboración de los informes que se requieren para continuar con el proceso de regularización (levantamiento de información, informe de riesgos, actualización del catastro, informe de nomenclatura, trazados viales y replanteos viales y actualización de certificados de gravámenes), la información detallada se encuentra en el Anexo 2.9.

**Itulcachi Etapa X.-** Está conformada por 03 predios, con una propuesta de 28 lotes a fraccionarse, en la fase legal se ha realizado el análisis y se ha gestionado los certificados de gravámenes correspondientes al año 2020, se ha identificado inconvenientes en la fase socio organizativa y fase técnica relacionado a la definición los lotes dentro de la propuesta del fraccionamiento, por lo que imposibilita la elaboración de los informes que se requieren para continuar con el proceso de regularización (levantamiento de información, informe de riesgos, actualización del catastro, informe de nomenclatura, trazados viales y replanteos viales y actualización de certificados de gravámenes), la información detallada se encuentra en el Anexo 2.10.

**Itulcachi Etapa XI.-** Está conformada por 06 predios, con una propuesta de 47 lotes a fraccionarse, en la fase legal se ha realizado el análisis y se ha gestionado los certificados correspondientes al año 2020, se ha identificado inconvenientes en las fase socio organizativa y técnica relacionado a la definición de la propuesta del fraccionamiento por lo que genera la imposibilidad de continuar con los informes que se requieren el proceso

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021**

(levantamiento de información, informe de riesgos, actualización del catastro, informe de nomenclatura, trazados viales y replanteos viales y actualización de certificados de gravámenes), la información detallada se encuentra en el Anexo 2.11.

## **5. CONCLUSIONES GENERALES**

La UERB inició el “proceso integral de regularización”, para los 63 predios que componen las 11 etapas del AHHyC denominado “Itulcachi”, ubicado en la parroquia Pifo de la Administración Zonal Tumbaco. (Ver Anexo 1).

La continuidad del proceso integral de regularización, involucró la constante gestión de la UERB-OC, canalizando los diferentes informes con las diferentes entidades municipales inmersas en el proceso, a fin de retroalimentar al expediente general de cada una de las etapas del AHHyC “Itulcachi”.

La gestión de la UERB-OC, mediante las diferentes inspecciones en campo, revisiones de aspectos legales sociales y técnicos; permitieron constatar que en territorio existen varias inconsistencias en las propuestas de fraccionamiento de las correspondientes etapas del proyecto; detalladas en el apartado No. 3 de este informe, donde se describe las conclusiones por cada etapa; además se adjunta la ficha de inspección de campo No. 2021-003 con los detalles técnico corroborada in situ.

En este contexto, una vez determinados las diferentes inconsistencias de aspectos sociales, legales y técnicos; la UERB-OC procedió a socializar a los dirigentes del Comité Barrial Itulcachi, a fin de que coordine con la consultora “Global System Experience GSE & CO” (elegida por la comunidad a través del Fondo de Compensación del EMGIRS), para que se entregue la documentación pertinente con las modificación y ajustes solicitados, que solventen las inconsistencias detalladas en el presente informe y anexos.

Al respecto, es importante mencionar que, hasta la fecha del presente informe, no ha existido pronunciamiento alguno por parte de la consultora GSE & CO; teniendo como fecha de último contacto el 12 de mayo del presente año; donde se analizaron las 11 etapas y se comprometieron a entregar la documentación actualizada con los ajustes sugeridos por la UERB-OC.

Cabe mencionar que, en el último trimestre del presente año, se han mantenido diversas mesas de trabajo y reuniones con funcionarios de la UERB, EMGIRS, y los dirigentes Barriales de las diferentes Etapas de Itulcachi, con la finalidad de visibilizar inconvenientes entre la comunidad y la consultora, y buscar soluciones para poder adquirir de parte la comunidad la actualización de la documentación que solviente las

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021**

inconsistencias reportadas, a fin de que pueda continuar con el proceso integral de regularización.

Finalmente, es importante mencionar que ninguna de las 11 propuestas de fraccionamientos de las etapas de Itulcachi que iniciaron el proceso integral de regularización, ha podido culminar el proceso de regularización para la aprobación y sanción de la ordenanza de regularización y del plano del fraccionamiento. Por lo tanto; al no tener pronunciamiento alguno de las partes competentes, el proceso integral de regularización para las 11 etapas del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: "Itulcachi", que constaban dentro de la resolución C 039-2021, ha tenido que ser paralizado hasta que la comunidad realice las correcciones técnicas indicadas y presente los planos correspondientes de cada una de las etapas.

Debido al tamaño de los archivos digitales anexos, se comparte el siguiente enlace virtual (Link) que permite descargar la información necesaria para corroboración de la información detallada en el presente informe:

Plataforma	Drive
Link	<a href="https://drive.google.com/drive/folders/1Wak6ejpla4JsEd2S_C5h0Gxf0YMnanZl?usp=sharing">https://drive.google.com/drive/folders/1Wak6ejpla4JsEd2S_C5h0Gxf0YMnanZl?usp=sharing</a>

En el vínculo de información ya citado (Link), sírvase encontrar la siguiente documentación:

**INDICE DE DOCUMENTOS ITULCACHI**

1. INFORME ESTADO ACTUAL, AVANCE Y GESTIONES REALIZADAS
2. ANEXO 1 (Número de Predios)
3. ANEXO 2 (Fichas de Contraste 11 Etapas)
4. ANEXO 2.1 (Gestiones I Etapa)
5. ANEXO 2.2 (Gestiones II Etapa)
6. ANEXO 2.3 (Gestiones III Etapa)
7. ANEXO 2.4 (Gestiones IV Etapa)
8. ANEXO 2.5 (Gestiones V Etapa)
9. ANEXO 2.6 (Gestiones VI Etapa)
10. ANEXO 2.7 (Gestiones VII Etapa)
11. ANEXO 2.8 (Gestiones VIII Etapa)
12. ANEXO 2.9 (Gestiones IX Etapa)
13. ANEXO 2.10 (Gestiones X Etapa)
14. ANEXO 2.11 (Gestiones XI Etapa)
15. FICHA DE INSPECCIÓN DE CAMPO No. 2021-003

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2192-M**

**Quito, D.M., 18 de diciembre de 2021**

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Christian Javier Naranjo Costales  
**DELEGADO DE LA OFICINA CENTRAL DE LA UNIDAD ESPECIAL  
 "REGULA TU BARRIO"  
 SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y  
 PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Copia:

Sr. Abg. Gabriel Andrés Albuja Espinosa  
**Coordinador Jurídico de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"  
 SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
 CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Sr. Ing. Nelson Santiago Manosalvas Cedeño  
**Responsable Técnico de la Oficina Central de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"  
 SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
 CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Sr. Dr. Fernando Francisco Quintana Mosquera  
**Responsable Jurídico de la Oficina Central de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"  
 SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
 CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Sr. Mgs. Santiago Andrés Santacruz Vallejo  
**Responsable Organizativo de la Oficina Central de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"  
 SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
 CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Nelson Santiago Manosalvas Cedeño	nm	SGCTYPC-UERB	2021-12-18	
Aprobado por: Christian Javier Naranjo Costales	cjnc	SGCTYPC-UERB	2021-12-18	

