

**Oficio Nro. STHV-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 24 de abril de 2021**

**Asunto:** Información estado actual del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Bosques de La Pampa (Oasis).

Señor  
Bernardo Abad Merchan  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio No. GADDMQ-DC-AMGB-2021-0050-O de 8 de febrero de 2021, con el que, en relación al oficio No. GADDMQ-AMGB-2021-0038-E, el Ing. Juan Francisco Merino, Promotor inmobiliario del PUAE Bosques de la Pampa, manifiesta su preocupación debido que hasta la fecha no cuenta con los informes tendientes a que el proyecto sea analizado por la Comisión de Uso de Suelo, y señala que desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no se está dando celeridad al tratamiento del proyecto, pese a que el mismo fue ingresado hace tres años, y adicionalmente, menciona que es un proyecto que ofertará vivienda de interés social y que generaría fuentes de empleo.

Con este antecedente, en su calidad de Concejal Metropolitano de Quito, solicita a esta Secretaría que informe sobre el estado actual del proyecto así como la planificación de su envío a la Comisión de Uso de Suelo para que sea puesto a consideración del cuerpo edilicio.

Al respecto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

El 10 de enero de 2013 se sancionó con Ordenanza No. 341 el proyecto urbano arquitectónico especial PUAE “Sol Quito - Oasis”, en el que se mantuvo la asignación de uso de suelo establecida para el sector Residencial 1, autorizando exclusivamente para el proyecto la compatibilidad para el funcionamiento de la actividad logística: “estacionamiento temporal de automotores previo a la distribución para la venta taller para remediación de daños producidos por el transporte de automotores nuevos”.

En el transcurso del tiempo, el proyecto perdió su giro del negocio y se incumplieron las condiciones estipuladas en la Ordenanza. El dueño lote con número de predio 416286, vendió la propiedad a la empresa CONSULTERM. S.A, la que propone desarrollar en el lote un proyecto inmobiliario, por lo que es necesario sustituir la Ordenanza No. 341.

El lote con número de predio 416286 se localiza en la parroquia de San Antonio de Pichincha cercano a la cabecera parroquial, entre la autopista Manuel Córdova Galarza y el río Monjas con una superficie de 217.772,79 m2.

**Oficio Nro. STHV-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 24 de abril de 2021**

En términos generales se propone un proyecto habitacional que combina la urbanización con la conformación de grandes macro lotes donde se desarrollará en lo posterior conjuntos habitacionales en altura a ser declarados en propiedad horizontal, en una oferta original de 2.800 de soluciones de vivienda de interés social.

El proyecto original, (anexo de imagen 1) suscrito por la arq. Patricia Fondello, presentó una alta densidad constructiva por lo que el informe técnico de esta Secretaría, recomendó aumentar las áreas de equipamientos, bajar la alta ocupación constructiva y revisar la propuesta vial.

Con oficio No. STHV-DMPPS-1505 del 29 de marzo de 2019, dirigida al Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, suscrita por el arquitecto Jacobo Herdoíza, quien a la fecha era Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, se informó sobre el proceso y estado del PUAE Bosques de la Pampa, señalando que:

*“Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1377 de fecha 22 de marzo de 2019, suscrito por el arquitecto Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, y dirigido al Ing. Juan Francisco Merino, promotor inmobiliario del proyecto urbanístico arquitectónico especial "BOSQUES DE LA PAMPA (EL OASIS)" se informó al administrado sobre la viabilidad del proyecto, resolución que fue determinada por la Mesa Técnica de PUAE en la sesión extraordinaria realizada el viernes 8 de marzo de 2019.*

*Se adjuntó al referido oficio, el Informe de Viabilidad del proyecto en base a los informes con los criterios técnicos favorables de las Secretarías de Ambiente, Movilidad y Territorio, Hábitat y Vivienda, incorporando el informe de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con dos observaciones sobre el proyecto (documentos adjuntos). Cabe señalar que dicho Informe corresponde a la fase de reformulación del proyecto urbanístico arquitectónico especial, contemplado en la segunda etapa de la Resolución No. STHV-17-2018 Modificatoria de la No. STHV-12-2017”.*

## **NUEVO PROYECTO**

El Concejo Metropolitano de Quito de la actual administración municipal (2019-2023), en sesión pública ordinaria de 22 de octubre de 2019, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 87 literal a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con Resolución No. C095-2019, aprobó la moción presentada por el concejal Rene Bedón, que resolvió: Devolver a la Comisión de Uso de Suelo el proyecto urbanístico arquitectónico especial Bosques de la Pampa "El Oasis", previo a conocimiento del proyecto en primer debate.

Mediante oficio No. STHV-2020-0994-E de 2 de abril de 2020 ingresó a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de esta Secretaría, la documentación habilitante para la revisión y aprobación del proyecto urbanístico arquitectónico especial “Bosques de la Pampa” ubicado en la parroquia San Antonio de Pichicha, suscrito por la Sra. Martha Patricia Baca, Gerente General de CONSULTERM S.A. Informo que se ha cambiado al profesional

**Oficio Nro. STHV-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 24 de abril de 2021**

proyectista, actualmente es la arquitecta María José Freile quien suscribe los nuevos planos con un cambio en la estructura urbana que difiere del modelo anterior (Anexo de imagen 2).

Con fecha 15 de mayo de 2020, se realizó la sesión extraordinaria de la Mesa Técnica PUAE en la que se presentó el nuevo proyecto “Bosques de la Pampa” y en virtud de que se trataba de un nuevo planteamiento urbanístico, se estableció que debía contar con los informes favorables de las entidades correspondientes.

Se estima que el proyecto inmobiliario tendrá una demanda potencial de 4.600 viviendas distribuidas entre 200 de entre 91 a 110m<sup>2</sup>; 2.200 de entre 61 a 90m<sup>2</sup> y de 2,200 para la vivienda de entre 40m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>. Estos valores son referenciales y los rangos son aproximados, sin embargo sirven para establecer un marco del proyecto, de acuerdo con la exposición realizada a la Mesa Técnica, el 15 de mayo de 2020. La documentación habilitante para la aprobación del proyecto especial “Bosques de la Pampa” que se presentó y procesó como parte del proyecto anterior podrá ser utilizada, salvo la necesidad de su actualización, dispuesta por la entidad competente.

Mediante oficio No. SM-202-1384 de 31 de mayo de 2020 suscrito por el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, se ratifica en todo lo contenido en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-042/2019 del proyecto Bosques de la Pampa.

Mediante Memorando No.STHV-DMGT-2020-0673-M de 03 de agosto de 2020, suscrito por el Ing. Darío Gudiño, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico del PUAE Bosques de la Pampa acerca del cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; así como el Memorando No. STHV-DMGT-2020-0663-M con el informe técnico sobre la propuesta vial.

Con oficio No. STHV-DMPPS-2020-0608-O de 4 de diciembre de 2020 dirigido a la Sra. Martha Baca, suscrito por el Arq. Mauricio Marín, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, se informó que, una vez que se hayan solventado las observaciones del informe técnico adjunto y la Secretaría de Ambiente ratifique su criterio, se convocará a la Mesa Técnica PUAE para determinar la viabilidad del proyecto.

Mediante trámite No. STHV-2020-2135-E de 23 de diciembre de 2020, dirigido al Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, la Sra. Martha Baca, en representación de CONSULTERMS S.A, en atención al oficio No. STHV-DMPPS-2020-0608-O de 04 de diciembre de 2020 y a las observaciones generadas en el Informe técnico adjunto, presentó los planos y la Memoria técnica, solventando dichas observaciones.

Con fecha 25 de marzo de 2021, CONSULTERMS S.A ingresa planos corregidos, la Memoria Técnica y la propuesta de Ordenanza, respecto del referido PUAE, para revisión de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

De la documentación presentada y en razón de las observaciones realizadas al proyecto, el promotor inmobiliario ha acogido y solventado las mismas, con lo cual el proyecto cumple con las características técnicas para su tratamiento. El informe técnico y el proyecto de ordenanza se

**Oficio Nro. STHV-2021-0384-O**

**Quito, D.M., 24 de abril de 2021**

remitirá en los próximos días a la Comisión de Uso de Suelo para continuidad del proceso respectivo.

Información que pongo en conocimiento para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Referencias:

- GADDMQ-DC-AMGB-2021-0050-O

Anexos:

- SID-3366 BH21020810410.pdf  
- respuesta STHV anexos planos propuestas 1 y 2.docx

Copia:

Señor Arquitecto  
Mauricio Ernesto Marín Echeverría  
**Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**

Señorita Arquitecta  
Karina Belén Suárez Reyes  
**Coordinadora de Planificación de Suelo - Funcionaria Directiva 7**

Señor Magíster  
María de Lourdes González Vásquez  
**Servidor Municipal 13**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: María de Lourdes González Vásquez	mlgv	STHV-DMPPS	2021-02-19	
Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV	2021-04-24	

