



**ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Empresa Pública Municipal de Vivienda; es una entidad de derecho público, creada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Portoviejo, a través de acto normativo expedido el 09 de septiembre de 2014. PORTOVIVIENDA EP, tiene por objeto gestionar y desarrollar proyectos urbanos y de vivienda de interés social, además de ejercer actividades técnicas de revisión, evaluación, control o supervisión, respecto de proyectos y habitabilidad de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Portoviejo. Igualmente, diseñará, construirá y dará mantenimiento a obras civiles y demás actividades accesorias, complementarias o derivadas de este objeto empresarial.

PORTOVIVIENDA EP, actualmente se encuentra aportando a la generación y desarrollo inmobiliario a través de la ejecución y comercialización de sus proyectos de manera directa promoviendo el desarrollo económico del cantón. Además, diseña, construye y da mantenimiento a obras civiles y demás actividades accesorias, complementarias o derivadas de este objeto empresarial.

El GAD Portoviejo, el 24 de marzo de 2022, determinó a través de instrumento normativo técnico el “PLAN URBANISTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, a PORTOVIVIENDA EP, como operador inmobiliario, para regular las normas urbanísticas, de usos del suelo y criterios de edificabilidad e infraestructura tanto pública como privada dentro de la Zona de Regulación Especial-Polo de Desarrollo parque Urbano y de Negocios Villa Nueva de Portoviejo en su primera fase.

El Parque Urbano y de Negocios Villanueva PRIMERA FASE fue diseñado por el GAD Portoviejo, con el fin de cumplir las metas, objetivos y la planificación dentro de su plan de trabajo; siendo este el brazo ejecutor de este magno proyecto que tiene un interés local, cantonal, provincial, nacional e internacional y establece los criterios, características, coeficientes de uso y ocupación del suelo, usos de suelo, formas y ocupación, condiciones de edificabilidad y de habilitación y gestión del suelo y demás lineamientos generales que deberán ser de aplicación obligatoria tanto por los operados privados y/o públicos que desarrollen proyectos inmobiliarios, ya sean de tipo residencial, comercial, cultural, o de cualquier tipo que se adecúe a los distritos del Plan Villanueva, primera fase.

Mediante carta de intención con fecha 8 de diciembre de 2025, la empresa PORTOVIEJO SHOPPING PORTOSHOPS S.A.S., actual propietaria del Lote 1 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva – Fase 1, presentó a PORTOVIVIENDA EP una solicitud formal para la adquisición de un lote adicional de 10.000 m<sup>2</sup>, colindante a su predio actual. El objetivo de dicha adquisición es la construcción de un parqueadero en altura y áreas administrativas, como infraestructura complementaria al centro comercial que actualmente proyecta construir, con un área estimada de 120.000 m<sup>2</sup>.



En tal efecto, el Informe MEMO-EPMUVI-DAT-2025-873 de fecha 10 de diciembre de 2025, emitido por el director técnico de PORTOVIVIENDA EP, dentro de su conclusión descrito en el numeral 3 indica textualmente lo siguiente: “(...) La modificación propuesta por PORTOVIEJO SHOPPING PORTOSHOPS S.A.S. se considera viable desde una perspectiva técnica, económica y de gestión, siempre que se formalice mediante la reforma de la Ordenanza del Plan Parcial, debido que la misma no afecta el Sistema de Conectividad, la morfología el uso y el objetivo del proyecto, es más la misma potencia el proyecto. La reforma de la ordenanza del Plan Parcial Villanueva ofrece significativas ventajas para el desarrollo de Portoviejo, debido que se consolidará una inversión exponencial en menor tiempo y de gran magnitud para la ciudad, lo que a su vez generará empleos directos e indirectos durante las fases de construcción y operación. Además, esta modificación permitirá el crecimiento de la infraestructura mediante el desarrollo de un parqueo en altura, una infraestructura de soporte de alto nivel que contribuirá a un crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad, mejorando el paisaje urbano y aliviando la presión sobre el parqueo a nivel de calle, para proceder con la solicitud indicada.

Así mismo dentro del MEMORANDO-EPMUVI-CAF-2024-097 de fecha 12 de diciembre de 2025, suscrito por el Director Institucional de PORTOVIVIENDA EP, en la que dentro del asunto expone que: INFORME ECONÓMICO SOBRE LA PROPUESTA DE ENAJENACIÓN DE TERRENO PARA INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA AL CENTRO COMERCIAL DE PORTOSHOPS S.A.S. EN EL PROYECTO VILLANUEVA, que en su numeral 5 denominado conclusión indica: “(...) Con base en el análisis técnico, jurídico y económico realizado, se concluye que la propuesta presentada por la empresa PORTOSHOPS S.A.S., orientada a la adquisición de un lote de 10.000,00 m<sup>2</sup> colindante a su predio actual dentro del Plan Parcial Villanueva Fase 1, resulta viable desde el punto de vista económico y estratégico, en tanto: • Se enmarca dentro del modelo de gestión del suelo y valorización urbana definido en la ordenanza vigente. • Representa una fuente importante de ingresos para PORTOVIVIENDA EP (estimados en USD \$3.100.000,00). • Genera beneficios indirectos para la sostenibilidad financiera del proyecto y el desarrollo urbano integral de la zona. • Contribuye a consolidar el Distrito 2 como un nodo comercial de alto valor estratégico para el cantón. Llegando a recomendar en el numeral 6 lo siguiente: (...) En virtud de lo expuesto, se recomienda: 1. Proceder con las gestiones administrativas y legales necesarias para la reforma de la ordenanza del Plan Parcial Villanueva Fase 1, a fin de incorporar la nueva configuración del lote propuesto. 2. Formalizar el registro del lote a nombre de PORTOVIVIENDA EP como entidad operadora del proyecto, conforme a los procedimientos establecidos en la normativa aplicable. 3. Una vez cumplidos los pasos anteriores, viabilizar la enajenación del terreno mediante el mecanismo de subasta pública ascendente, conforme a los artículos 24 al 44 del Reglamento Interno de Enajenación de Bienes Inmuebles de PORTOVIVIENDA EP, garantizando transparencia, legalidad y optimización del valor del activo. (...)”.

En ese contexto, el Informe Jurídico No. AJ-EPMUVI-032-2025 de fecha 15 de diciembre de 2025, dentro de sus recomendaciones, señala: “(...) Revisados los aditamentos de hecho y derecho que motivan el presente Informe, llego a la conclusión de que es procedente en esta instancia el PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE; CON EL FIN DE INCORPORAR LA NUEVA CONFIGURACIÓN DEL LOTE PROPUESTO. 4.- RECOMENDACIONES: Con los antecedentes expuestos recomiendo lo siguiente: 1.- Que en la sesión más próxima del Directorio de la Empresa Pública Municipal PORTOVIVIENDA EP, se incluya dentro del orden de día para su respectivo análisis, conocimiento y resolución de la propuesta de Reforma a la ORDENANZA



QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO; CON EL FIN DE INCORPORAR LA NUEVA CONFIGURACIÓN DEL LOTE PROPUESTO. 2.- En caso de existir la aprobación de esta propuesta por parte del Directorio de la Empresa Pública Municipal PORTOVIVIENDA EP, con el contenido del mismo se le debe poner en conocimiento del Alcalde del Gad Portoviejo, con el fin de que el presente PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO; EN EL QUE INCORPORA LA NUEVA CONFIGURACIÓN DEL LOTE PROPUESTO sea puesto en conocimiento del Concejo Municipal, para que, luego del proceso prelegislativo, se lo incluya dentro del orden del día de la sesión del más próxima, con el fin de que este Órgano de Legislación y Fiscalización bajo los principios de legalidad y legitimidad apruebe el presente proyecto. (...)”.

PORTOVIVIENDA EP en su regulación se establece un marco jurídico, competencial y operativo bajo el cual la Empresa Pública Municipal ejerce sus funciones que se orientan, de manera general, a la generación, gestión y ejecución de iniciativas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para sectores de escasos recursos, así como a la implementación de programas de mejoramiento y rehabilitación habitacional, incluso en contextos de afectación por desastres naturales o deterioro urbano. De igual forma, se prevé la posibilidad de gestionar y explotar polos de desarrollo relacionados con su objeto empresarial, así como la celebración de actos y contratos con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, siempre que se cuente con la autorización correspondiente y se observe el ordenamiento jurídico vigente.

Por su parte, el Directorio de la Empresa se atribuye competencias complementarias a las previstas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, entre las cuales se destaca la facultad de reglamentar, dentro del marco de las ordenanzas respectivas, la prestación y utilización de los servicios y actividades económicas vinculadas a su objeto empresarial, así como la de presentar al GAD Municipal de Portoviejo los proyectos de ordenanzas, incluidas aquellas de carácter complementario o reformatorio, relacionadas con el giro del negocio y las actividades de la Empresa. Estas disposiciones evidencian una articulación normativa que mantiene la potestad legislativa en el nivel municipal, sin perjuicio de la iniciativa normativa que puede ejercer la Empresa Pública a través de su Directorio.

Esto busca que PORTOVIVIENDA EP, regule la gestión y desarrollo de proyectos urbanos y de vivienda de interés social, así también el ejercicio de actividades técnicas de revisión, evaluación, control o supervisión de proyectos y condiciones de habitabilidad de urbanizaciones y edificaciones en el cantón Portoviejo. Asimismo, se contempla la facultad de diseñar, construir y mantener obras civiles, así como de ejecutar actividades accesorias o complementarias vinculadas a su objeto empresarial, y gestionar el suelo de proyectos inmobiliarios delegados o entregados por el GAD Municipal de Portoviejo, con fines de fomento del desarrollo urbano inmobiliario.

En este contexto, se advierte que las disposiciones analizadas guardan coherencia con el régimen jurídico aplicable a las empresas públicas municipales, en la medida en que delimitan sus funciones y atribuciones dentro del ámbito de competencia del Gobierno Municipal de Portoviejo, sin desplazar las potestades normativas ni de control que corresponden al Concejo Municipal. No obstante, el ejercicio de dichas atribuciones deberá observar, en todos los casos, los principios de legalidad, coordinación interinstitucional y sujeción a la planificación territorial y urbana vigente,



a fin de evitar superposición de competencias y garantizar la adecuada ejecución de los fines públicos perseguidos.

En ese aspecto, la propuesta realizada por la Empresa Pública PORTOVIVIENDA EP, ofrece significativas ventajas para el desarrollo de Portoviejo, debido que se consolidará una inversión exponencial en menor tiempo y de gran magnitud para la ciudad, lo que a su vez generará empleos directos e indirectos durante las fases de construcción y operación. Además, esta modificación permitirá el crecimiento de la infraestructura mediante el desarrollo de un parqueo en altura, una infraestructura de soporte de alto nivel que contribuirá a un crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad, mejorando el paisaje urbano y aliviando la presión sobre el parqueo a nivel de calle, para desarrollar sus actividades en los términos y condiciones descritas en las Ordenanzas municipales que regulan el accionar de la Empresa Pública Municipal, definida dentro del ordenamiento jurídico vigente.

En ese sentido, el COOTAD le otorga como atribuciones al órgano de legislación el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales; concomitantemente con lo señalado en nuestra Norma Suprema del Estado.

En virtud de lo expuesto, se hace necesario presentar el Proyecto de Ordenanza Reformatoria, para su correspondiente análisis, debate y aprobación del órgano legislativo municipal.

## **EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

### **CONSIDERANDO:**

Que, el numeral 1 del artículo 85 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad.”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, contempla que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el primer inciso del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”;



Que, el artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador manda que “El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador ordena: “El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador sitúa las competencias exclusivas de los gobiernos municipales y determina en su numeral 2), que es una competencia exclusiva del gobierno municipal “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón.”; así como en su inciso final, que, “en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.”;

Que, el segundo inciso del artículo 314 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad...”;

Que, el artículo 7 del COOTAD, reconoce la potestad de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial, observando lo prescrito en la Constitución y la Ley;

Que, los literales f) y o) del artículo 54 del COOTAD, conmina a los GAD municipales a: “f) *ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad*”; y “o) *Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.*”;

Que, el artículo 55 del COOTAD señala entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley: b) *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*; c) *Planificar, construir y mantener la vialidad urbana*;

Que, el artículo 57 del COOTAD señala que le corresponde al Concejo Municipal “a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones...*”;

Que, el artículo 277 del COOTAD destaca que, entre otros, los gobiernos municipales podrán crear empresas públicas siempre que esta forma de organización convenga más a sus intereses y a los de la ciudadanía: garantice una mayor eficiencia y mejore los niveles de calidad en la prestación de servicios públicos de su competencia o en el desarrollo de otras actividades de emprendimiento;



Que, el artículo 322 del COOTAD establece que los concejos municipales aprobarán ordenanzas municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas LOEP establece entre las atribuciones del Directorio: *“1. Establecer las políticas y metas de la Empresa, en concordancia con las políticas nacionales, regionales, provinciales o locales formuladas por los órganos competentes y evaluar su cumplimiento”; 2. Cumplir y hacer cumplir la Ley, reglamentos y demás normativa aplicable, incluidas las resoluciones del Directorio. 16. Las demás que le asigne esta Ley, su Reglamento General y la reglamentación interna de la empresa;*

Que, el artículo 11 de la LOEP establece entre las atribuciones del Gerente General: *“2. Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos y demás normativa aplicable, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio”;*

Que, el artículo 31 de la ORDENANZA DE CREACIÓN Empresa Pública Municipal de Vivienda PORTOVIVIENDA EP, PORTOVIVIENDA EP (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018), entre las funciones de PORTOVIVIENDA EP: *1.- Consolidar un espacio de trabajo dinámico que genere, apoye y facilite iniciativas y alternativas, públicas y privadas, orientadas a buscar soluciones a los problemas de acceso a la vivienda de las familias de escasos recursos económicos que viven en el cantón; 4.-Prestar servicios de implementación de programas de mejoramiento y rehabilitación habitacional de propiedad pública o privada afectados por desastres naturales, o por manifestó deterioro o abandono; 12.- Gestionar, administrar y explotar los polos de desarrollo relacionados con el objeto de la Empresa, previa autorización del Directorio; 14.- La Empresa, para el cumplimiento de sus funciones y previa autorización de su directorio y/o gerente general, según corresponda, podrá realizar toda clase de actos y celebrar todo tipo de contratos permitidos por el ordenamiento jurídico ya sea con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras;*

Que, el artículo 38 de la ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO INSTITUCIONAL MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018), determina la atribución del Directorio de PORTOVIVIENDA EP de: *8. Reglamentar, en el marco de las ordenanzas respectivas, la prestación y utilización de los servicios y actividades económicas vinculadas a su objeto empresarial; 11. Presentar para la aprobación del GAD Municipal de Portoviejo, los proyectos de ordenanzas, incluyendo aquellas complementarias y/o reformatorias relativas al giro del negocio, servicios y actividades económicas de la Empresa;*

Que, el artículo 29 de la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA AL CAPITULO II DEL TÍTULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO INSTITUCIONAL MUNICIPAL DEL CANTON PORTOVIEJO (EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA), establece que PORTOVIVIENDA EP tiene por objeto gestionar y desarrollar proyectos urbanos y de vivienda de interés social, además de ejercer actividades técnicas de revisión, evaluación, control o supervisión, respecto de proyectos y habitabilidad de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Portoviejo. Igualmente, diseñará, construirá y dará mantenimiento a obras civiles y demás actividades accesorias, complementarias o derivadas de este objeto empresarial. Así mismo podrá gestionar el suelo de los proyectos inmobiliarios delegados o entregados por el GAD Portoviejo a PORTOVIVIENDA EP, con el fin de fomentar o estimular el desarrollo urbano inmobiliario



del cantón;

Que, la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, fue sancionada el 24 de marzo de 2022 y publicada en la Edición Especial N.º 136 - Registro Oficial de fecha 18 de abril de 2022;

Que, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, fue sancionada el 23 de junio de 2022 y publicada en la Edición Especial N.º 360 - Registro Oficial de fecha 19 de julio de 2022;

Que, el Informe MEMO-EPMUVI-DAT-2025-873 de fecha 10 de diciembre de 2025, emitido por el director técnico de PORTOVIVIENDA EP, dentro de su conclusión descrito en el numeral 3 indica textualmente lo siguiente: "(...) La modificación propuesta por PORTOVIEJO SHOPPING PORTOSHOPS S.A.S. se considera viable desde una perspectiva técnica, económica y de gestión, siempre que se formalice mediante la reforma de la Ordenanza del Plan Parcial, debido que la misma no afecta el Sistema de Conectividad, la morfología el uso y el objetivo del proyecto, es más la misma potencia el proyecto. La reforma de la ordenanza del Plan Parcial Villanueva ofrece significativas ventajas para el desarrollo de Portoviejo, debido que se consolidará una inversión exponencial en menor tiempo y de gran magnitud para la ciudad, lo que a su vez generará empleos directos e indirectos durante las fases de construcción y operación. Además, esta modificación permitirá el crecimiento de la infraestructura mediante el desarrollo de un parqueo en altura, una infraestructura de soporte de alto nivel que contribuirá a un crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad, mejorando el paisaje urbano y aliviando la presión sobre el parqueo a nivel de calle, para proceder con la solicitud indicada;

Que, mediante INFORME ECONÓMICO de fecha 12 de diciembre de 2025, SOBRE LA PROPUESTA DE ENAJENACIÓN DE TERRENO PARA INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA AL CENTRO COMERCIAL DE PORTOSHOPS S.A.S. EN EL PROYECTO VILLANUEVA, emitido por el Director Institucional de PORTOVIVIENDA, en la que dentro del asunto expone que: que en su numeral 5 denominado conclusión indica: "(...) Con base en el análisis técnico, jurídico y económico realizado, se concluye que la propuesta presentada por la empresa PORTOSHOPS S.A.S., orientada a la adquisición de un lote de 10.000,00 m<sup>2</sup> colindante a su predio actual dentro del Plan Parcial Villanueva Fase 1, resulta viable desde el punto de vista económico y estratégico, en tanto: • Se enmarca dentro del modelo de gestión del suelo y valorización urbana definido en la ordenanza vigente. • Representa una fuente importante de ingresos para PORTOVIVIENDA EP (estimados en USD \$3.100.000,00). • Genera beneficios indirectos para la sostenibilidad financiera del proyecto y el desarrollo urbano integral de la zona. • Contribuye a consolidar el Distrito 2 como un nodo comercial de alto valor estratégico para el cantón. Llegando a recomendar en el numeral 6 lo siguiente: (...) En virtud de lo expuesto, se recomienda: 1. Proceder con las gestiones administrativas y legales necesarias para la reforma de la ordenanza del Plan Parcial Villanueva Fase 1, a fin de incorporar la nueva configuración del lote propuesto. 2. Formalizar el registro del lote a nombre de PORTOVIVIENDA EP como entidad operadora del proyecto, conforme a los procedimientos establecidos en la normativa aplicable. 3. Una vez cumplidos los pasos anteriores, viabilizar la enajenación del terreno mediante el mecanismo de subasta pública ascendente, conforme a los artículos 24 al 44 del



Reglamento Interno de Enajenación de Bienes Inmuebles de PORTOVIVIENDA EP, garantizando transparencia, legalidad y optimización del valor del activo. (...);

Que, mediante Informe Jurídico No. AJ-EPMUVI-032-2025 de fecha 15 de diciembre de 2025, emitido por el Asesor Jurídico de PORTOVIVIENDA EP, dentro de sus recomendaciones, señala: “(...) Revisados los aditamentos de hecho y derecho que motivan el presente Informe, llego a la conclusión de que es procedente en esta instancia el PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE; CON EL FIN DE INCORPORAR LA NUEVA CONFIGURACIÓN DEL LOTE PROPUESTO. 4.-RECOMENDACIONES: Con los antecedentes expuestos recomiendo los siguiente: 1.- Que en la sesión más próxima del Directorio de la Empresa Pública Municipal PORTOVIVIENDA EP, se incluya dentro del orden de día para su respectivo análisis, conocimiento y resolución de la propuesta de Reforma a la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO; CON EL FIN DE INCORPORAR LA NUEVA CONFIGURACIÓN DEL LOTE PROPUESTO. 2.- En caso de existir la aprobación de esta propuesta por parte del Directorio de la Empresa Pública Municipal PORTOVIVIENDA EP, con el contenido del mismo se le debe poner en conocimiento del Alcalde del Gad Portoviejo, con el fin de que el presente PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO; EN EL QUE INCORPORAR LA NUEVA CONFIGURACIÓN DEL LOTE PROPUESTO sea puesto en conocimiento del Concejo Municipal, para que, luego del proceso prelegislativo, se lo incluya dentro del orden del día de la sesión del más próxima, con el fin de que este Órgano de Legislación y Fiscalización bajo los principios de legalidad y legitimidad apruebe el presente proyecto. (...);

Que, mediante Resolución Nro. 029-E-2025 de fecha 17 de diciembre de 2025, en sesión extraordinaria, el Directorio de PORTOVIVIENDA EP, resolvió aprobar la REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO INNUMERADO 11, NUMERAL 11 DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL Y DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO;

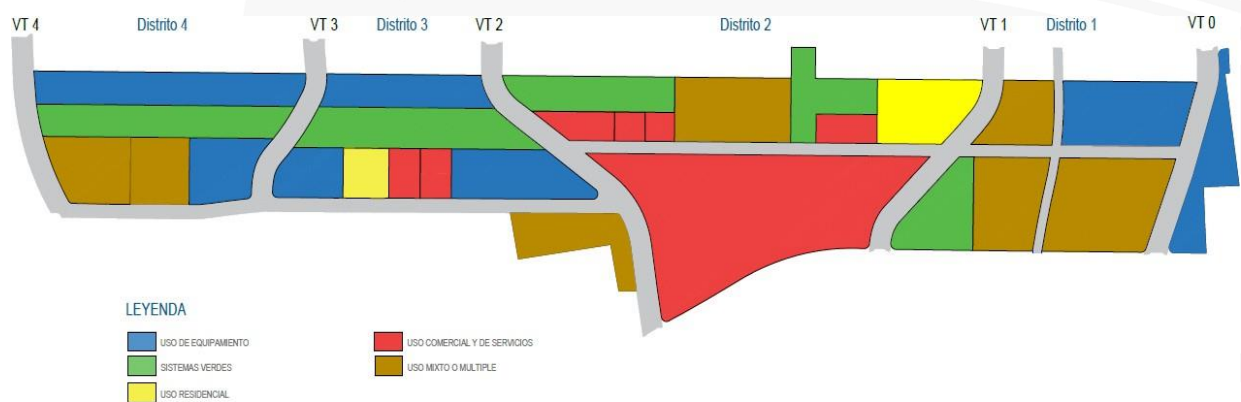
Que, esta propuesta realizada por la Empresa Pública PORTOVIVIENDA EP, ofrece significativas ventajas para el desarrollo de Portoviejo, debido que se consolidará una inversión exponencial en menor tiempo y de gran magnitud para la ciudad, lo que a su vez generará empleos directos e indirectos durante las fases de construcción y operación. Además, esta modificación permitirá el crecimiento de la infraestructura mediante el desarrollo de un parqueo en altura, una infraestructura de soporte de alto nivel que contribuirá a un crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad, mejorando el paisaje urbano y aliviando la presión sobre el parqueo a nivel de calle, para desarrollar sus actividades en los términos y condiciones descritas en las Ordenanzas municipales que regulan el accionar de la Empresa Pública Municipal, definida dentro del

ordenamiento jurídico vigente;

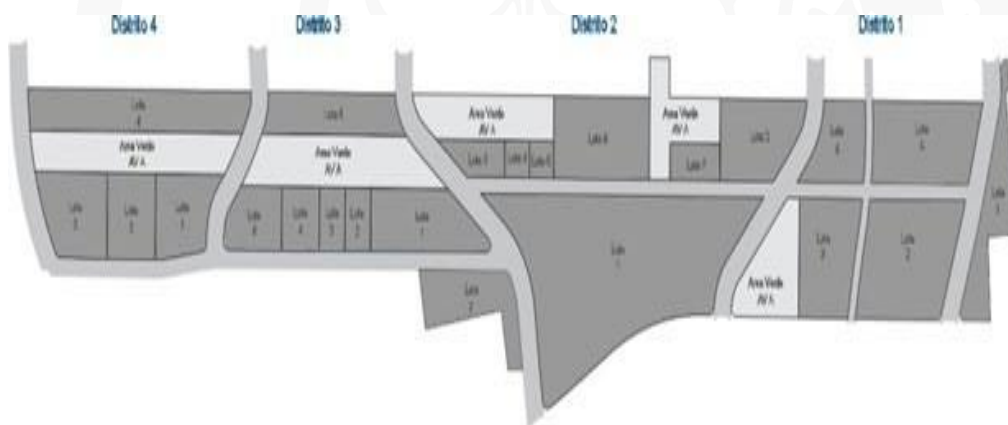
En uso de las atribuciones legales y constitucionales se expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE**

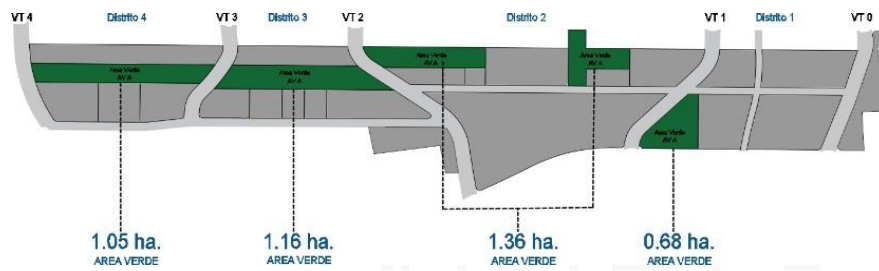
**Artículo 1.** Sustitúyase la imagen establecida en el artículo 8, Grafico No. 4 Usos de Suelo Generales, por la siguiente:



**Artículo 2.** Sustitúyase la imagen establecida en el artículo 7, por la siguiente:



**Artículo 3.** Sustitúyase la imagen establecida en el artículo 22, por la siguiente:

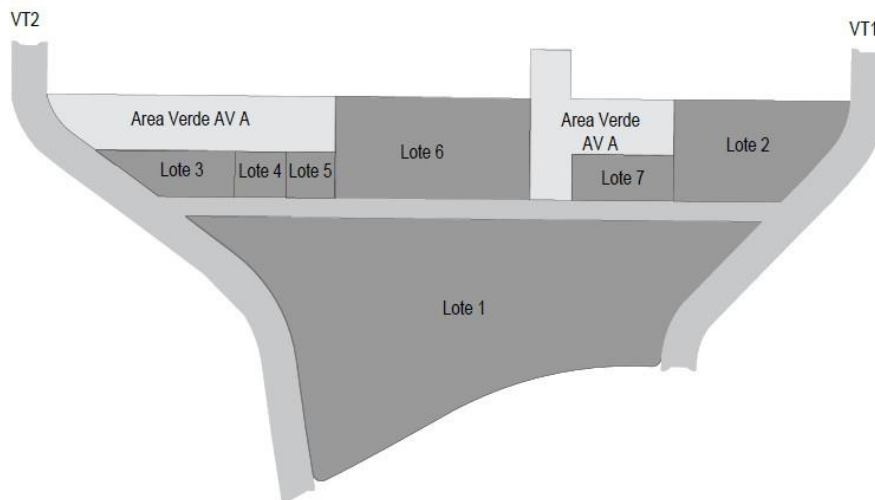


**Artículo 4.** Sustitúyase en el artículo 23 numeral 2, la tabla e imagen, Distrito 2.- Empresarial y Comercial. -; por la siguiente:

| N° Distrito | Nombre Distrito | Macrolote                     | Superficie Urbanizable | %       |
|-------------|-----------------|-------------------------------|------------------------|---------|
| 2           | Empresarial     | 1                             | 40366,33               | 61,84%  |
|             |                 | 2                             | 7745,33                | 11,87%  |
|             |                 | 3                             | 2479,93                | 3,80%   |
|             |                 | 4                             | 1183,88                | 1,81%   |
|             |                 | 5                             | 1137,85                | 1,74%   |
|             |                 | 6                             | 10000                  | 15,32%  |
|             |                 | 7                             | 2356,89                | 3,61%   |
|             |                 | Total, superficie urbanizable | 65270,21               | 76,76%  |
|             |                 | Superficie áreas verdes       | 13684,52               | 16,09%  |
|             |                 | Superficie vías               | 6074,71                | 7,14%   |
|             |                 | Total                         | 85029,44               | 100,00% |



## Distrito 2



**Artículo 5.** En el artículo 29 remplácese el contenido del Distrito 4.- Cultural. -, por el siguiente:

### “4. Distrito 4.- Cultural. -

| Nivel | Código        | Uso Principal (Permitido)                  | Uso Complementario                                                                                                                                     | Uso Condicionado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Uso Prohibido                                                                                                                                                                                |
|-------|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4     | VN-EQ-TP-L-01 | Espacios y/o edificios de estacionamientos | Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal. | Edificaciones administrativas o de oficinas; Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios de residencia; Edificios residenciales para el adulto mayor; Equipamiento de Gestión Pública; Edificios de residencia y comercio; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno. | NINGUNO                                                                                                                                                                                      |
| 3     | VN-MM-01      | Edificios de residencia y comercio         | Edificaciones de residencia; Edificaciones administrativas o de oficinas.                                                                              | Establecimientos de comercio, y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Servicios de alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados.                                                                                                                                                                                                                                                                              | Espacios y/o edificios de estacionamientos; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios residenciales para el adulto mayor. |



|   |              |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|---|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | VN-MM-01     | Edificios de residencia y comercio                                                                                                                 | Edificaciones de residencia; Edificaciones administrativas o de oficinas.                                                                                   | Establecimientos de comercio, y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Servicios de alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados. | Espacios y/o edificios de estacionamientos; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios residenciales para el adulto mayor. |
| 1 | VN-EQ-C-G-01 | Espacios libres y cívicos (plaza cívica); Edificaciones escénicas y artísticas; Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares. | Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares) | Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación                                                                                                         | Equipamiento Gestión pública; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificaciones administrativas o de oficinas; Establecimientos de entretenimiento nocturno.                         |

**Artículo 6.** En el artículo 51 replácese la Tabla de la valoración del suelo, por la siguiente:

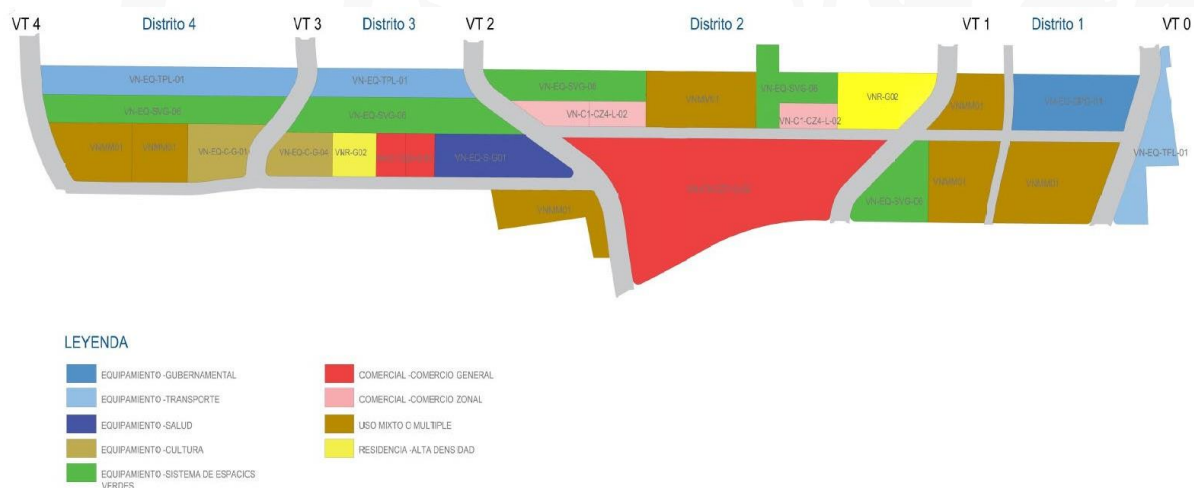
| LOTE   | DETALLE                  | AREA      | VALOR / M2 | VALOR         |
|--------|--------------------------|-----------|------------|---------------|
| Lote 1 | ESTACIONAMIENTO          | 5.622,70  | 335,26     | 1.885.051,64  |
| Lote 3 | USO MIXTO                | 8.481,04  | 310        | 2.629.120,96  |
| Lote 2 | USO MIXTO                | 13.711,42 | 310        | 4.250.541,24  |
| Lote 4 | USO MIXTO                | 5.227,61  | 310        | 1.620.558,78  |
| TOTAL  |                          | 33.042,77 |            | 10.385.272,62 |
| Lote 1 | CENTRO COMERCIAL         | 40.401,14 | 180        | 7.272.205,20  |
| Lote 2 | RECIDENCIA ALTA DENSIDAD | 7.745,33  | 320        | 2.478.505,60  |
| Lote 3 | OFICINA                  | 2.479,93  | 310        | 768.778,30    |
| Lote 4 | OFICINA                  | 1.183,88  | 310        | 367.002,80    |
| Lote 5 | OFICINA                  | 1.137,85  | 310        | 352.733,50    |
| Lote 6 | MIXTO                    | 10.000,00 | 310        | 3.100.000,00  |
| Lote 7 | OFICINA                  | 2.356,89  | 310        | 730.635,90    |
| TOTAL  |                          | 66.907,43 |            | 15.069.861,30 |
| Lote 6 | ESTACIONAMIENTO          | 7.143,82  | 321,51     | 2.296.800,00  |
| Lote 7 | USO MIXTO                | 6.768,28  | 310        | 2.098.167,74  |
| Lote 1 | HOSPITAL                 | 8.199,65  | 300        | 2.459.893,60  |



|              |                        |                   |        |                      |
|--------------|------------------------|-------------------|--------|----------------------|
| Lote 2       | CONSULTORIO            | 2.072,73          | 310    | 642.545,86           |
| Lote 3       | CONSULTORIO            | 2.077,86          | 310    | 644.137,53           |
| Lote 4       | SUITES                 | 3.041,33          | 310    | 942.813,43           |
| Lote 5       | MUSEO                  | 4.318,31          | 269,57 | 1.164.069,49         |
| TOTAL        |                        | 33.621,99         |        | 10.248.427,65        |
| Lote 4       | ESTACIONAMIENTO        | 11.796,55         | 310    | 3.656.930,50         |
| Lote 3       | USO MIXTO              | 6.777,34          | 310    | 2.100.975,40         |
| Lote 2       | USO MIXTO              | 5.264,93          | 310    | 1.632.128,30         |
| Lote 1       | CENTRO DE CONVENCIONES | 5.771,41          | 269,57 | 1.555.798,99         |
| TOTAL        |                        | 29.610,23         |        | 8.945.833,19         |
| <b>TOTAL</b> |                        | <b>163.182,42</b> |        | <b>44.649.394,76</b> |

**Artículo 7.** En el artículo 24 realícese las siguientes reformas:

1. En la tabla No. 6 USO DE SUELO ESPECÍFICO Y ACTIVIDADES, elimínese el contenido de los códigos VN-EQ-C-G-03 y VN-EQ-C-G-02
2. Remplácese el Gráfico No. 13 de Uso de Suelo Especifico, por el siguiente:



**Artículo 8.** En el artículo 29 remplácese la tabla No. 8 Distrito 2.- Empresarial y Comercial. -, por el siguiente:

**“2.- Distrito 2.- Empresarial y Comercial. –**



| MACROLOTE | CÓDIGO DE USO PRINCIPAL | USO PRINCIPAL                                  | USOS PRINCIPALES COMPATIBLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | USO COMPLEMENTARIO                                                                                                                                                                                                                        | USO RESTRINGIDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|-------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2         | VN-R-G-01               | Edificaciones de hotelería y turismo           | NINGUNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal, oficinas administrativas                                                           | Edificios de residencia y comercio<br>Espacios y/o edificios de estacionamientos;<br>Edificaciones administrativas o de oficinas; Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares); Edificios de residencia; Actividades de recreación de salón, pista y similares; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de entretenimiento nocturno; Servicios de alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados.                                                                                                                  |
| 3         | VN-C1-CZ4-I-02          | Edificaciones administrativas o de oficinas.   | Equipamiento de gestión pública                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Locales de comercio al por menor y servicios especializados; Servicios de alimentación; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal;                                                                                    | Edificaciones de hotelería y turismo; Establecimientos de entretenimiento nocturno; Establecimientos para eventos sociales; Establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Actividades de recreación de salón, pista y similares; Edificios de residencia; Espacios libres y cívicos; Edificaciones escénicas y artísticas (auditorio o teatro); Edificaciones de centro de convenciones, exposiciones y similares; Espacios y/o edificios de estacionamientos; Edificios de residencia y comercio; Edificaciones culturales de exposiciones de valor (Museos, galerías de arte y similares) |
| 4         |                         |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5         |                         |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7         |                         |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6         | VN-MM-01                | Edificios de residencia y comercio             | Edificaciones de residencia; Edificaciones administrativas o de oficinas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Establecimientos de comercio, y servicios de cuidado personal; Establecimientos para eventos sociales; Servicios de alimentación; Locales de comercio al por menor y servicios especializados. Espacios y/o edificios de estacionamientos | ; Servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; Edificaciones de hotelería y turismo; Edificios residenciales para el adulto mayor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1         | VN-C1-CZ7-G-02          | Centros comerciales, hipermercados y similares | Actividades de recreación como salón, pista y similares; servicios de alimentación; locales de comercio al por menor y servicios especializados; servicios de consultorios médicos, laboratorios y similares; establecimientos de comercios y servicios de cuidado personal; establecimientos de entretenimiento nocturno; establecimientos para eventos sociales; Edificaciones escénicas y artísticas (auditorio / | NO APLICA CONDICIONES                                                                                                                                                                                                                     | Edificaciones de hotelería y turismo; edificios de residencia; edificios residenciales para el adulto mayor.; espacios libres y cívicos (plaza cívica); edificaciones hospitalarias, clínicas y similares                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|    |              |         |                                                      |         |         |
|----|--------------|---------|------------------------------------------------------|---------|---------|
|    |              |         | teatro);; Espacios y/o edificios de estacionamientos |         |         |
| AV | AREAS VERDES | NINGUNO | NINGUNO                                              | NINGUNO | NINGUNO |

**Artículo 9.** En el artículo 30 replácese en la Tabla No. 11, el cuadro del Distrito 2 y 4, por los siguientes:

| uso de Suelo                                   | Código de Uso  | Lote mínimo o | Frente mínimo o | Relación Frente-Fondo | COS | COS ALT | Distanci a entre bloques            | CUS Básico | # Pisos Max | CUS Máximo |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----|---------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|
| DISTRITO 2                                     |                |               |                 |                       |     |         |                                     |            |             |            |
| Edificaciones administrativas o de oficinas    | VN-C1-CZ4-L-02 | 800           | 25              | 01:01,4               | 0,7 | 0,45    | 1/3 de la altura máxima a construir | 2,3        | 12          | 5,9        |
| Edificios de residencia y comercio             | VNMM-01        | 2.000         | 20              | -                     | 0,8 | 0,45    | 1/3 de la altura máxima a construir | 3,2        | 12          | 6,1        |
| Centros comerciales, hipermercados y similares | VN-C1-CZ7-G-02 | 40.000        | -               | -                     | 0,8 | 0,8     | 1/3 de la altura máxima a construir | 3,2        | 12          | 9,6        |

| DISTRITO 4   |               |               |                 |                       |     |         |                           |            |             |            |
|--------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----|---------|---------------------------|------------|-------------|------------|
| uso de Suelo | Código de Uso | Lote mínimo o | Frente mínimo o | Relación Frente-Fondo | COS | COS ALT | Distancia a entre bloques | CUS Básico | # Pisos Max | CUS Máximo |



|                                            |               |       |    |         |     |      |                                     |     |    |     |
|--------------------------------------------|---------------|-------|----|---------|-----|------|-------------------------------------|-----|----|-----|
| Espacios y/o edificios de estacionamientos | VN-EQ-TP-L-01 | 2.000 | 20 | 01:05,0 | 0,7 | 0,45 | 1/3 de la altura máxima a construir | 2,3 | 12 | 5,9 |
| Edificios de residencia y comercio         | VNMM-01       | 1.000 | 20 | 01:02,5 | 0,7 | 0,45 | 1/3 de la altura máxima a construir | 2,3 | 12 | 5,9 |
| Edificios de residencia y comercio         | VNMM-01       | 1.000 | 20 | 01:02,5 | 0,7 | 0,45 | 1/3 de la altura máxima a construir | 2,3 | 12 | 5,9 |
| Edificios de residencia y comercio         | VNMM-01       | 1.000 | 20 | 01:02,5 | 0,2 | 0,2  | 1/3 de la altura máxima a construir | 2,3 | 12 | 5,9 |

**Artículo 10.** En el artículo 31 remplácese en la Tabla No. 2, el cuadro del Distrito 2 y 4, por los siguientes:

## DISTRITO 2

| CÓDIGO                | RETIROS MÍNIMO | DIMENSIÓN | FORMA DE OCUPACIÓN                 |
|-----------------------|----------------|-----------|------------------------------------|
| <b>VN-C1-CZ4-L-02</b> | Frente 1 (F1)  | 5.00m     | Sobre edificaciones con Soportales |
|                       | Frente 2 (F2)  | 3.00m     | Con retiro                         |
|                       | Frente 3 (F3)  | 3.00m     | Con retiro                         |
|                       | Posterior      | 0.00m     | Línea de propiedad                 |
| <b>VN-C1-CZ7-G-02</b> | Frente 1 (F1)  | 5.00m     | Sobre edificaciones con Soportales |
|                       | Frente 2 (F2)  | 3.00m     | Con retiro                         |
|                       | Frente 3 (F3)  | 3.00m     | Con retiro                         |
|                       | Posterior      | 0.00m     | Línea de propiedad                 |
| <b>VN-R-G-01</b>      | Frente 1 (F1)  | 5.00m     | Sobre edificaciones con Soportales |
|                       | Frente 2 (F2)  | 3.00m     | Con retiro                         |
|                       | Frente 3 (F3)  | 3.00m     | Con retiro                         |
|                       | Posterior      | 0.00m     | Línea de propiedad                 |

**DISTRITO 4**

| CODIGO | RETIRO MÍNIMO |      | FORMA DE OCUPACIÓN |
|--------|---------------|------|--------------------|
|        | FRENTE 1      | 3,00 |                    |
|        | FRENTE 2      | 5,00 |                    |
|        | FRENTE 3      | 3,00 |                    |
|        | LATERAL       | 0,00 |                    |

| CODIGO | RETIRO MÍNIMO |      | FORMA DE OCUPACIÓN |
|--------|---------------|------|--------------------|
|        | FRENTE 1      | 5,00 |                    |
|        | FRENTE 2      | 5,00 |                    |
|        | FRENTE 3      | 3,00 |                    |
|        | LATERAL       | 5,00 |                    |

| CODIGO | RETIRO MÍNIMO |      | FORMA DE OCUPACIÓN |
|--------|---------------|------|--------------------|
|        | FRENTE 1      | 5,00 |                    |
|        | FRENTE 2      | 5,00 |                    |
|        | FRENTE 3      | 3,00 |                    |
|        | LATERAL       | 5,00 |                    |

| CODIGO | RETIRO MÍNIMO |      | FORMA DE OCUPACIÓN |
|--------|---------------|------|--------------------|
|        | FRENTE 1      | 5,00 |                    |
|        | FRENTE 2      | 5,00 |                    |
|        | LATERAL       | 3,00 |                    |
|        | LATERAL       | 5,00 |                    |

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Única.-** Una vez sancionada la presente ordenanza, la Secretaría General en coordinación con la Procuraduría Síndica Municipal y PORTOVIVIENDA EP, codificarán las Ordenanzas que incorporan a la normativa municipal el Plan Urbanístico Complementario (plan parcial) que Regula el Uso y Gestión del Suelo del Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo en su primera fase; conforme todas sus reformas aprobadas por el Concejo Municipal, disponiendo su publicación en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**Única. -** La presente Ordenanza entrará en vigencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.



Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veintinueve días del mes de enero de 2026.

Mgs. Javier Pincay Salvatierra  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 15 de enero y 29 de enero de 2026, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 29 de enero de 2026.

Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.-** En la ciudad de Portoviejo, a los tres días del mes de febrero del año dos mil veintiséis, a las 11H00.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.

Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.-** Portoviejo, 03 de febrero de 2026.- 14H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL



**PORTOVIEJO**

**A L C A L D Í A**

**crecemos juntos**

USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE, y procédase de acuerdo a la Ley.

Mgs. Javier Pincay Salvatierra  
**ALCALDE DE PORTOVIEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.-** Proveyó y firmó el magíster Javier Humberto Pincay Salvatierra, Alcalde del cantón Portoviejo, el martes 03 de febrero de 2026.- 14H00.- Lo Certifico:

Abg. José R. Galarza Cedeño  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**