



ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA 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, FASE 2A

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 26 de enero de 2023, 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, FASE 2A, a PORTOVIVIENDA EP, como operador inmobiliario, para regular el régimen de usos del suelo, las normas urbanísticas, criterios de edificabilidad e infraestructura tanto pública como privada, instrumentos de gestión del suelo y modelo de gestión, dentro de la Zona de Regulación Especial-Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villanueva fase 2A, que en adelante podrá denominarse “Plan Villanueva fase 2A”.

El Plan Villanueva fase 2A fue diseñado por el GAD Portoviejo, con el fin de establecer 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 la zonificación del Plan Villanueva, fase 2A.

A través del MEMO-EPMUVI-DAT-2025-606 de fecha 21 de julio de 2025, el Director Técnico de PORTOVIVIENDA EP, emite el Informe técnico que contiene la solicitud de reforma de Ordenanza Parque Urbano de Negocios Villanueva Fase 2A, recalcando dentro de su CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN, lo siguiente: (...) *Se recomienda solicitar el informe de viabilidad económica y jurídica de la propuesta modificatoria a 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, Fase 2 A. Con lo expuesto solicito cordialmente se agregue este punto al directorio para el trámite correspondiente. (...).*



Así mismo, mediante MEMORANDO-EPMUVI-CAF-2025-062 de fecha 21 de julio de 2025, el Coordinador Administrativo y Financiero de PORTOVIVIENDA E.P., emite el INFORME ECONÓMICO DE VIABILIDAD PARA LA REFORMA DE ORDENANZA – PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA FASE 2A; misma que en su parte pertinente señala: (...) 4.4. *Conclusión del análisis económico-financiero La reforma de la ordenanza representa una medida financieramente racional y estratégicamente viable. Permite conservar el valor total del suelo comercializable, reducir sustancialmente los costos asociados al desarrollo del proyecto, y aumentar el margen de recursos disponibles para obras e intervenciones complementarias. Desde una perspectiva de sostenibilidad financiera, esta reforma contribuye directamente al cumplimiento de los objetivos institucionales de PORTOVIVIENDA EP, sin incrementar riesgos ni comprometer activos futuros.* 5. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:** 5.1. *Conclusiones económicas* 1. *La reforma a la ordenanza propuesta genera un ahorro económico directo de \$2.472.446,52, al reducir de 22.424,89 m² a 6.066,85 m² la superficie a expropiar. Este ahorro representa el 72,9% del gasto inicialmente previsto por concepto de expropiaciones.* 2. *Los ingresos brutos del proyecto se mantienen en \$33.900.000, ya que la reforma no reduce la superficie comercializable, ni afecta la base de lotes disponibles para venta.* 3. *Como resultado de la reforma, la utilidad operativa neta antes de obras aumenta en \$2.472.446,52, al pasar de \$30.509.859,19 (escenario sin reforma) a \$32.982.305,71 (con reforma). Esto representa un incremento del 8,1% en el margen operativo neto del proyecto, derivado exclusivamente de la reducción en los costos de expropiación.* 4. *La propuesta fortalece la sostenibilidad financiera de PORTOVIVIENDA EP, al liberar recursos públicos que pueden ser reinvertidos en la ejecución de obras obligatorias, sin recurrir a financiamiento adicional ni afectar el flujo de ingresos esperados.* 5. *Desde un enfoque económico, la reforma mejora la relación costo-beneficio del proyecto, maximizando el valor económico del suelo disponible y minimizando egresos innecesarios. En términos simples: se mantiene el ingreso, se reduce el gasto, y se fortalece la capacidad operativa del proyecto.* 5.2.- *Recomendaciones económicas* 1. *Aprobar la reforma a la ordenanza de Villanueva – Fase 2A, por su clara conveniencia económica, al reducir costos de ejecución y mejorar el rendimiento financiero general del proyecto.* 2. *Reasignar el ahorro en expropiaciones al financiamiento de obras de infraestructura, conforme al orden de prelación establecido para el uso de ingresos, maximizando el impacto del capital disponible.* 3. *Consolidar mecanismos de seguimiento económico, que permitan monitorear permanentemente el flujo de ingresos, el cumplimiento de metas de comercialización, y la ejecución presupuestaria, a fin de mantener la eficiencia del modelo de gestión.* 4. *Preservar la integridad del suelo comercializable y mantener una política de valorización y colocación eficiente en el mercado, que garantice ingresos sostenidos y la recuperación de la inversión pública en el menor tiempo posible.* 5. *Evitar nuevas afectaciones económicas al proyecto por expansiones innecesarias del área de expropiación u obligaciones no rentables, resguardando la viabilidad financiera alcanzada con la reforma. En atención a los resultados expuestos, se concluye que la reforma propuesta a la ordenanza del proyecto Villanueva – Fase 2A constituye una decisión económicamente sólida, que mejora la eficiencia en el uso de recursos públicos, fortalece la viabilidad financiera del proyecto y contribuye a una gestión más sostenible del suelo urbano. Se recomienda su aprobación e implementación en función del interés institucional de PORTOVIVIENDA EP y de los objetivos de desarrollo urbano del cantón Portoviejo. (...)*”.

En ese aspecto, el informe jurídico No. AJ-EPMUVI-EDBU-030-2025 de fecha 22 de julio de 2025, el Asesor Jurídico de PORTOVIVIENDA EP, en su parte pertinente señala: (...) **CONCLUSIÓN.** – *Revisados los aditamentos de hecho y derecho que motivan el presente Informe, llego a la conclusión de que es procedente en esta instancia que el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda conozca y resuelva sobre el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REFORMA 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 FASE 2A, específicamente en la Exposición de Motivos, Artículo 2, y 4, conforme el cuadro comparativo que adjunto a la presente. 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 a 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 FASE 2A. 2.- En caso de existir la aprobación a la 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 FASE 2A; 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. (...)”.

Por su parte, el Directorio de la Empresa en su Ordenanza de creación le 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. En ese sentido, el Directorio de PORTOVIVIENDA EP, en sesión ordinaria Nro. 13-2025, conoció y resolvió sobre el 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, FASE 2A.

En ese marco, el Gerente General de PORTOVIVIENDA mediante OFICIO-GG-EPMUVI-GAD-PORTOVIEJO-2026-007 de fecha 05 de enero de 2026, presenta al GAD Portoviejo el proyecto y la información para el tratamiento legislativo correspondiente. En relación con eso, en Resolución adoptada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo en sesión ordinaria celebrada el jueves 15 de enero de 2026, se incorporó como quinto punto en el orden del día, la consideración y resolución en primer debate del proyecto de ordenanza: “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, Fase 2A”, mismo que fue aprobado por el Concejo Municipal, derivándose a la Comisión Permanente de Ordenamiento Territorial, Infraestructura y Servicios Públicos, para el tratamiento correspondiente.

La Comisión Permanente en sesión ordinaria realizada el 26 de enero de 2026, correspondientes al PROYECTO DE ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA 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 YDE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, FASE 2A, se generaron los siguientes compromisos: Solicitar informe técnico a la Dirección de Planificación Territorial, incorporar en el proyecto de ordenanza de Villanueva fase 2A, en las exposiciones de motivos que no sólo se motive por tema económico.

Desde el análisis de la Dirección de Planificación Territorial del GAD Portoviejo mediante el INFORME GADMP-2026-DPT-012 de 19 de febrero de 2026, estableció que de acuerdo a lo solicitado referente a la determinación del uso de suelo dentro del Plan Parcial Villanueva Fase 2A, se considera pertinente el cambio o modificación de uso, siempre que se cumpla con la aplicación de la concesión onerosa de derechos como lo estipula la normativa nacional vigente (LOOTUGS) en su artículo 72. *En el artículo 72.- Concesión onerosa de derechos. (...) Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la **modificación de usos del suelo**; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.*

En el Plan Parcial Villanueva al ser un plan urbanístico complementario, es procedente la aplicación de la concesión onerosa de derechos. Por otra parte, se indica que, basado en la propuesta de ordenanza, el estado actual del sistema verde del plan parcial Villanueva Fase 2A es de **30%**. Con la modificación de la ordenanza, el sistema verde queda aproximadamente en: **26.43%**. Se indica que, con esta modificación de cambio de suelo, aún se mantiene un porcentaje mayor al mínimo de área verde establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), artículo 424, el cual indica el porcentaje mínimo para área verde es del 15%.

En este contexto, el operador inmobiliario de acuerdo a sus competencias, deberá identificar de uso de suelo que mayor idoneidad tenga respecto al modelo de gestión del Plan Parcial y al contexto de la ciudad, donde se sugiere el uso “Mixto” o “Residencial de alta densidad” y aplicar la concesión onerosa de derechos, para tal efecto la fórmula está establecida en la ordenanza del plan parcial Fase 2A. Cabe señalar que el predio en análisis se mantiene dentro Plan Parcial Villanueva Fase 2A, por lo tanto, conserva su afectación del sistema de conectividad vial del Plan identificado como vía colectora proyectada, mientras la superficie restante del predio tendrá un uso aprovechable. Así mismo con respecto a lo solicitado, se debe indicar que la Empresa Pública Municipal PORTOVIVIENDA EP deberá realizar las debidas modificaciones (exposición de motivos, articulados, otros) para la reforma de la ordenanza y a su vez incorporar todos los contenidos técnicos y jurídicos necesarios.

El predio en análisis para acceder a la modificación de usos del suelo, deberá acogerse a la aplicación de la concesión onerosa de derechos, tal como lo indica la normativa nacional vigente (LOOTUGS) en el artículo 72. Para tal efecto la fórmula está establecida en la ordenanza del plan parcial Fase 2A. Con el cambio de uso de suelo, el porcentaje de área verde del plan parcial aun supera el porcentaje mínimo (15%) de área verde establecido por el COOTAD, artículo 424. La Empresa Pública Municipal PORTOVIVIENDA EP deberá analizar el uso de suelo más idóneo con respecto al modelo de gestión del Plan Parcial y al contexto de la ciudad, a uso “Mixto” o “Residencial de alta densidad” así como realizar las debidas modificaciones (exposición de motivos, articulados, otros) para la reforma de la ordenanza, incorporando todos los contenidos técnicos y jurídicos necesarios.



Por lo tanto, se recomienda que en la propuesta de ordenanza para la reforma del Plan Parcial Ordenanza Villanueva Fase 2A, se sugiera incorporar el Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o de la edificación (Us), de suelo inicial para “Equipamiento de infraestructura verde (Art.38.- Factores que inciden en el cálculo de la concesión onerosa de derechos), para la aplicación de la misma. Modificar las compatibilidades de uso de suelo de la ordenanza para que el uso “Equipamiento de Infraestructura Verde” tenga uso restringido ya será el Mixto o Residencial de alta densidad y de esta forma se pueda aplicar la concesión onerosa de derechos. Incluir todos los contenidos técnicos y jurídicos necesarios para la respectiva aplicación de la concesión onerosa de derechos.

En esta línea, la Comisión Permanente de Ordenamiento Territorial, Infraestructura y Servicios Públicos, mediante correo electrónico convocó a sesión ampliada de la Comisión realizado de manera virtual el 20 de febrero de 2026, a tratar la consideración y análisis del PROYECTO DE ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA 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, FASE 2A, previo a su tratamiento en segundo y definitivo debate, en la cual se aprobó solicitando como compromiso la actualización del proyecto en base a las recomendaciones generadas en la sesión permanente.

Desde esta perspectiva, PORTOVIVIENDA EP ejerce sus funciones que se orientan a gestionar y explotar el polo de desarrollo relacionado 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. Esto busca que PORTOVIVIENDA EP, regule la gestión y desarrollo de proyectos urbanos y de vivienda de interés social, 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 la empresa pública municipal, en la medida en que delimita sus funciones y atribuciones dentro del ámbito de competencia del GAD 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, el proyecto presentado por la Empresa Pública PORTOVIVIENDA EP, representa una medida financieramente racional y estratégicamente viable, señalando que permite conservar el valor total del suelo comercializable, reducir sustancialmente los costos asociados al desarrollo del proyecto, y aumentar el margen de recursos disponibles para obras e intervenciones complementarias. En ese sentido, el COOTAD 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. Considerando lo expuesto, se hace necesario presentar el Proyecto de Ordenanza Reformativa, 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, establezca 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 13 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala en su parte pertinente que los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanística pertinentes. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades



de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado;

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 30 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expresamente establece que los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal;

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, FASE 2A, fue sancionada el 26 de enero de 2023 y publicada en la Edición Especial N.º 761 - Registro Oficial de fecha 10 de febrero de 2023;

Que, el GAD Portoviejo expidió el 24 de octubre de 2024, la “ORDENANZA REFORMATORIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GAD MUNICIPAL DE PORTOVIEJO”;

Que, el artículo 25 de la Ordenanza “Plan Portoviejo 2050”, determina que las competencias para la aprobación de planes urbanísticos complementarios corresponden al concejo municipal de Portoviejo;

Que, mediante Resolución Nro. 31-O-2025 de fecha 19 de diciembre de 2025, en sesión ordinaria, 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, FASE 2A, 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, PORTOVIVIENDA EP ejerce sus funciones que se orientan a gestionar y explotar el polo de desarrollo relacionado 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. Esto busca que PORTOVIVIENDA EP, regule la gestión y desarrollo de proyectos urbanos y de vivienda de interés social, 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 uso de las atribuciones legales y constitucionales se expide la siguiente:

ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA 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, FASE 2A

Artículo 1.- Sustitúyase el Art. 2, por el siguiente:

*“Art. 2.- **Ámbito.** - El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende dentro del área del Plan Villanueva fase 2A, en el polígono de intervención territorial 02 - Nueva Ciudad determinado en*

la ordenanza del Plan Portoviejo 2050, con una superficie de 23.25 ha y colindante a la Fase I; está comprendido desde la calle Ulbio Alcívar, Avenida Reales Tamarindos hasta la Avenida Rotaria, incorporándose con una vía interna en los predios del antiguo aeropuerto y la prolongación de la vía Las Piedras hasta enlazarse con la fase 1 del proyecto. Comprende los siguientes límites:

- **Al norte:** limita con la extensión de la calle Las Piedras;
- **Al Este:** con construcciones preexistentes y colindantes con la Av. Reales Tamarindos;
- **Al sur:** con el Plan Parcial Villanueva fase 1; y,
- **Al oeste:** con la planta de tratamiento de aguas residuales y las lagunas de oxidación de la ciudad.



Artículo 2.- Sustitúyase en el Art.5, el cuadro de áreas de la Tabla No. 1, por el siguiente:

Tabla1: Cuadro de áreas			
CUADRO DE AREAS			
Detalle	Superficie	Ha	%
Área Municipal	185929.72	18.59	79.95%
Área PORTOAGUAS	11948.73	1.19	5.14%
Área Suelo privado afectado por el plan parcial	22424.89	2.24	9.64%
Áreas públicas existentes (calles aceras)	12254.94	1.23	5.27%
Superficie Total del plan parcial	232558.28	23.26	
%Suelo municipal afectado por el plan parcial	90.36%		
%Suelo privado afectado por el plan parcial	9.64%		

Artículo 3.- En el Art. 8, sustitúyase la Tabla 2: Distribución del suelo en el plan Villanueva Fase 2A, por la siguiente:

Tabla 2: Distribución del suelo en el plan Villanueva Fase 2A

No. Lote	Uso General	Superficie
0	Vías	54818.51
1	Equipamiento	1507.58
2	Residencia de alta densidad	3358.62
3	Residencia de alta densidad	3511.15
4	Residencia de alta densidad	2856.68
5	Residencia de alta densidad	2829.38
6	Residencia de alta densidad	1725.53
7	Residencia de alta densidad	2466.85
8	Residencia de alta densidad	2908.43
9	Residencia de alta densidad	3290.57
10	Equipamiento	5733.05
11	Mixto	3410.29
12	Mixto	5236.27
13	Mixto	4724.99
14	Área verde	14789.04
15	Mixto	3943.60
16	Mixto	3007.77
17	Mixto	4493.75
18	Comercial	3572.36
19	Comercial	2424.93
20	Comercial	2425.20
21	Comercial	2739.57
22	Área verde	31848.39
23	Equipamiento	3482.84
24	Equipamiento	3525.98
25	Comercial	3789.26
26	Comercial	2377.05
27	Comercial	3035.54
28	Comercial	3066.68
29	Equipamiento	2793.60
30	Equipamiento	3502.21
31	Comercial	3634.79
32	Comercial	3767.57
33	Área verde	26292.02
34	Equipamiento	2771.72
35	Equipamiento	2790.03
Superficie Total del Plan Parcial		232451.80

Artículo 4.- En el Art.13, sustitúyase la tabla No. 4, por la siguiente:

Tabla 4: Compatibilidades de usos de suelo del Plan Villanueva Fase 2A

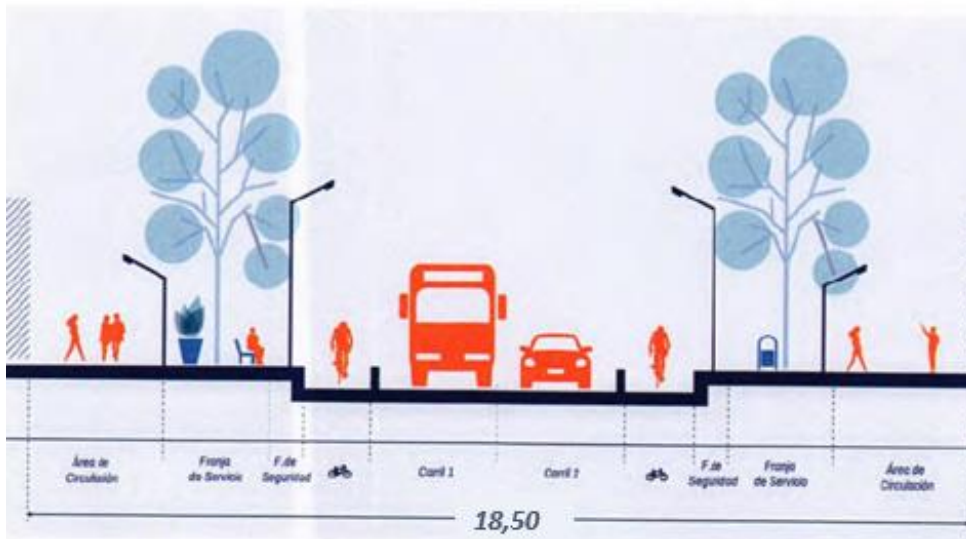
Uso General		Equipamiento								Mixto o múltiple	Comercial y de Servicios							Residencial											
Uso Específico (Fila)		ET. Equipamiento Transporte	ER. Equipamiento culto	EE. Equipamiento educativo	ES. Equipamiento Salud	EIV. Equipamiento Infraestructura	M. Mixto	CZ Comercio Zonal							CB Comercio Barrial	Residencial de alta densidad													
Actividades principales		E1-1. Servicios de transporte Equipamiento de transporte local	ER1. Equipamiento de culto local	ER-2. Equipamiento de culto ciudad	EE-1. Equipamiento educativo barrial	EE-2. Equipamiento educativo local	EE-3. Equipamiento educativo ciudad	EE-4. Equipamiento educativo regional	ES-1. Equipamiento de salud barrial	ES-2. Equipamiento de salud local	ES-3. Equipamiento de salud ciudad	ES-4. Equipamiento de salud cantonal	EIV-1. Servicios de recreación y deportivos	M-1. Residencial y Comercio Zonal	M-2. Residencial y comercio barrial	CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	CZ-2. Servicios Financieros	CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados	CZ-4. Servicios de Alimentación	CZ-5. Entretenimiento Nocturno	CZ-6. Centros de entretenimiento	CZ-7. Alojamiento Temporal	CZ-8. Comercio servicios de cuidado personal	CB-1. Comercio barrial	CB-2. Comercio y servicios artesanales permitidos	Residencia alta densidad			
Equipamiento	ET. Equipamiento transporte	ET-1. Servicios de transporte / Equipamiento de transporte local																											
	ER. Equipamiento culto	ER-1 Equipamiento de culto local																											
		ER-2 Equipamiento de culto ciudad																											
	EE. Equipamiento educativo	EE-1 Equipamiento educativo barrial																											
		EE-2 Equipamiento educativo local																											
		EE-3 Equipamiento educativo ciudad																											
	ES. Equipamiento Salud	ES-1 Equipamiento de salud barrial																											
		ES-2 Equipamiento de salud local																											
		ES-3 Equipamiento de salud ciudad																											
		ES-4 Equipamiento de salud cantonal																											
EIV. Equipamiento Infraestructura Verde	EIV-1. Servicios de recreación y deportivos																												
Mixto o múltiple	M. Mixto	M-1. Residencial y Comercio Zonal																											
		M-2. Residencial y Comercio Barrial																											
Comercial y de Servicios	CZ Comercio zonal	CZ-1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor																											
		CZ-2. Servicios Financieros																											
		CZ-3. Servicios especializados o servicios especializados																											
		CZ-4. Servicios de Alimentación																											
		CZ-5. Entretenimiento Nocturno																											
		CZ-6. Centros de entretenimiento																											
		CZ-7. Alojamiento Temporal																											
		CZ-8. Comercio servicios de cuidado personal																											
CB Comercio barrial	CB-1. Comercio barrial																												
	CB-2. Comercio y servicios artesanales permitidos																												
Residencial	Residencial de alta densidad	Residencia alta densidad																											

SIMBOLOGÍA	
Uso permitido	
Uso complementario	
Uso restringido	
Uso prohibido	

Artículo 5.- Sustitúyase el Art. 25, por el siguiente:

“Art. 25.- Vía transversal 5 (VT5). - Esta vía tiene un ancho total de 18.50 metros. La distribución de la vía estará acorde con el siguiente gráfico:

Imagen 13: Vía transversal 5 (VT5) del Plan Villanueva Fase 2A.



Artículo 6.- En el Art. 38, sustitúyase en el literal c) la Tabla 9 Usos de suelo a los que se aplicará la concesión onerosa de derechos, por la siguiente:

Tabla 9: Usos de suelo a los que se aplicará la concesión onerosa de derechos

Uso de suelo inicial	Uso de suelo final	Factor de ajuste del nuevo uso de suelo (Us)
Comercio Zonal	Mixto o Múltiple	0,75 - 0,95
Residencial	Mixto o Múltiple	0,90 - 1,10
Área Verde	Residencial	0,70 – 1,30
Residencial	Comercial Zonal	1,00 - 1,25
Área Verde	Mixto o Múltiple	1,00 - 1,40
Área Verde	Residencial	0,70 – 1,30

Artículo 7.- En el Art. 46, sustitúyase la Tabla 10: Valoración del suelo Plan Villanueva fase 2A, por la siguiente:

Tabla 10: Valoración del suelo del plan Villanueva Fase 2A

UAU	No. Lote	Uso General	Superficie	Valor m2	Valor Venta
1	1	Equipamiento	1507.58	146.41	\$ 220,724.79
1	2	Residencia de alta densidad	3358.62	335.2	\$ 1,125,809.42
1	3	Residencia de alta densidad	3511.15	335.2	\$ 1,176,937.48
1	4	Residencia de alta densidad	2856.68	335.2	\$ 957,559.14
1	5	Residencia de alta densidad	2829.38	335.2	\$ 948,408.18



1	6	Residencia de alta densidad	1725.53	335.2	\$ 578,397.66
1	7	Residencia de alta densidad	2466.85	335.2	\$ 826,888.12
1	8	Residencia de alta densidad	2908.43	335.2	\$ 974,905.74
1	9	Residencia de alta densidad	3290.57	335.2	\$ 1,102,999.06
1	10	Equipamiento	5733.05	325.1	\$ 1,863,814.56
1	11	Mixto	3410.29	330.5	\$ 1,127,100.85
1	12	Mixto	5236.27	330.5	\$ 1,730,587.24
1	13	Mixto	4724.99	330.5	\$ 1,561,609.20
1	15	Mixto	3943.60	330.5	\$ 1,303,359.80
1	16	Mixto	3007.77	330.5	\$ 994,067.99
1	17	Mixto	4493.75	330.5	\$ 1,485,184.38
1	18	Comercial	3572.36	350.3	\$ 1,251,397.71
1	19	Comercial	2424.93	350.3	\$ 849,452.98
1	20	Comercial	2425.20	350.3	\$ 849,547.56
1	21	Comercial	2739.57	350.3	\$ 959,671.37
1	23	Equipamiento	3482.84	325.1	\$ 1,132,271.28
1	24	Equipamiento	3525.98	325.1	\$ 1,146,296.10
1	25	Comercial	3789.26	350.3	\$ 1,327,377.78
1	26	Comercial	2377.05	350.3	\$ 832,680.62
1	27	Comercial	3035.54	350.3	\$ 1,063,349.66
1	28	Comercial	3066.68	350.3	\$ 1,074,258.00
1	29	Equipamiento	2793.60	320.5	\$ 895,348.80
1	30	Equipamiento	3502.21	325.1	\$ 1,138,568.47
1	31	Comercial	3634.79	350.3	\$ 1,273,266.94
1	32	Comercial	3767.57	350.3	\$ 1,319,779.77
1	34	Equipamiento	2771.72	320.5	\$ 888,336.26
1	35	Equipamiento	2790.03	320.5	\$ 894,204.62
		Superficie Total del Plan Parcial	232451.80	11753.42	\$ 34,874,161.48

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- Una vez sancionada la presente Ordenanza, la Secretaría General en coordinación con la Procuraduría Síndica Municipal y PORTOVIVIENDA EP, realizarán el proceso de codificación de 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 Fase 2A; conforme 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 cinco días del mes de marzo 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 PRIMERA 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, FASE 2A, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 15 de enero y 05 de marzo 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 05 de marzo de 2026.

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los seis días del mes de marzo del año dos mil veintiséis, a las 10H00.- 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 PRIMERA 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, FASE 2A.

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 06 de marzo de 2026.- 12H00.- 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 PRIMERA 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, FASE 2A, 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 viernes 06 de marzo de 2026.- 12H00.- Lo Certifico:

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO