EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Chilla: Que regula la utilización de espacios para la propaganda y publicidad electoral 2

- Cantón Portoviejo: Que incorpora a la normativa municipal el Plan Urbanístico Complementario "Plan Parcial de Iniciativa Mixta Las Acacias" 8

Año I - Nº 997 - 43 páginas
Quito, viernes 23 de enero de 2026

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Chilla

LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD ELECTORAL EN EL CANTÓN CHILLA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cuidado de los bienes de uso público garantiza su acceso y utilidad, promueve el bienestar social, fortalece la convivencia y la equidad, y contribuye al desarrollo sostenible de la sociedad, al preservar recursos valiosos para las futuras generaciones. Esta responsabilidad es compartida entre ciudadanos y autoridades, quienes deben asegurar el uso racional de los bienes que benefician a todos.

En el Cantón Chilla en la actualidad se observa propaganda electoral en los bines de uso público, afectando directamente al ornato y desarrollo social de nuestro Territorio.

El norma tiene como objeto mejorar el ornato del Cantón Chilla mediante el uso responsable de la publicidad electoral en los bines de uso público del Cantón Chilla.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 numeral 1 de la Constitución de la República establece 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 señala 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 expresa que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Que, el artículo 264 numeral 8 de la Constitución de la República manifiesta como competencia de los gobiernos autónomos descentralizados les corresponde preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

Que, el artículo 202 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador dispone: "El Consejo Nacional Electoral en la convocatoria para elecciones directas determinará la fecha de inicio y de culminación de la campaña electoral, que no podrá exceder de cuarenta y cinco días".

Que, el artículo 54 literal m) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, en forma particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él como la colocación de publicidad, redes o señalización; y,

En uso de las facultades conferidas en el Art. 57 del COOTAD literal 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";

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD ELECTORAL EN EL CANTÓN CHILLA.

Artículo 1.- La presente ordenanza se aplicará en el Cantón Chilla.

Artículo 2.-Entiéndase por propaganda electoral a la actividad desarrollada por las organizaciones políticas legalmente reconocidas por el Consejo Nacional Electoral que tiene por objeto la promoción de candidaturas o planes de trabajo de partidos o movimientos políticos.

Artículo 3.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla a través de la dirección de Planificación y desarrollo local mediante la Unidad de Ordenamiento Territorial, encargada del uso y control del suelo, una vez que se haya convocado a elecciones por parte del Consejo Nacional Electoral, solicitará a la Delegación Provincial Electoral, la nómina de las organizaciones políticas inscritas y sus representantes legales, a quienes se entregará una copia de la presente Ordenanza para efectos de su estricto cumplimiento.

Artículo 4.- Estará prohibida la ubicación de propaganda mural en el Cantón Chilla. No se podrá pintar o pegar propaganda de cualquier naturaleza en aéreas o bienes de propiedad pública como postes, puentes peatonales, aceras, veredas, calzadas, parques, señales de tránsito, piedras, entre otros.

Igual prohibición rige para cualquier otro inmueble de entidades públicas así como árboles y palmeras ornamentales. En el caso de los postes se permitirá solamente propaganda desmontable.

Artículo 5.- La propaganda y/o publicidad en inmuebles de propiedad privada puede hacerse utilizando vallas desmontables, banderas, afiches, lonas, globos y otros similares que sean colgables o desmontables.

Artículo 6.- Una vez concluido el proceso electoral, en el plazo de quince días contados a partir del día de elecciones, las organizaciones políticas tendrán que remover su propaganda electoral.

Sin perjuicio de las sanciones previstas, las personas que infrinjan la presente Ordenanza o los representantes de empresas, instituciones, organizaciones políticas o de cualquier orden serán responsables del pago por concepto de daños, limpieza o pintura que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla, a través del departamento encargado del uso y control del suelo y ornato ordenare realizar con el objeto que el bien vuelva a su estado anterior.

Artículo 7.- En caso de violación a la presente ordenanza, habrá las siguientes sanciones que serán pagadas por el partido o movimiento político y/o organización promotora:

a) En la ubicación de propaganda y/o publicidad electoral en propiedad pública, excepto los postes que podrá ubicarse propaganda desmontable, habrá una multa del 10% de un salario básico unificado por cada afiche, valla, propaganda o pintura. Además, la obligación del sujeto político de retirar la propaganda inmediatamente.

b) En la propaganda electoral pintada directamente sobre fachadas, muros o cerramientos la multa que se pagará de forma igual al inciso anterior, y la obligación del sujeto político de restituir la pintura original inmediatamente.

Artículo 8.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla, actuará de oficio retirando la propaganda removible o pintando de blanco en caso de murales y de propaganda pegada; para estos caso, los costos serán cobrados a través de la emisión del respectivo título de crédito para el representante legal de la organización política que haya inobservado esta normativa y notificará a la Delegación Provincial del Consejo Nacional Electoral para su conocimiento y trámite correspondiente.

Artículo 9.- Las sanciones establecidas en la presente Ordenanza serán aplicables por el Comisario Municipal de Chilla, quien avocará conocimiento de los hechos y actuará conforme a su competencia.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en el Registro Oficial.

TERCERA.- Una vez aprobada esta Ordenanza, inmediatamente será remitida a la Delegación Provincial Electoral a objeto de que avoque conocimiento de la misma para los fines legales pertinentes.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial municipal o dominio web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dada y aprobada en la Sala de sesiones del Honorable Concejo Municipal del Cantón Chilla, a los 10 días del mes de Diciembre del año 2025.

Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL NAGUA NAGUA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Victor Manuel Nagua Nagua
ALCALDE DEL GADM
DEL CANTÓN CHILLA

Firmado electrónicamente por:
SILVANA MARIA TINOCO BLACIO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Silvana Tinoco Blacio
SECRETARIA GENERAL DEL
GADM DEL CANTÓN CHILLA

SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA

CERTIFICO:

Que la presente “LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD ELECTORAL EN EL CANTÓN CHILLA”, fue discutida y aprobada por el Concejo de Chilla, en sesiones ordinarias el martes 21 de octubre y el miércoles 05 de noviembre del 2025, primera y segunda instancia respectivamente.

Chilla, 05 de noviembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
SILVANA MARIA TINOCO BLACIO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Silvana María Tinoco Blacio
SECRETARIA GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN CHILLA

SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA

De conformidad con razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, remítase originales y copias de la presente ordenanza al señor Alcalde del Cantón Chilla, para su sanción y promulgación respectiva.

Chilla, 05 de noviembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
SILVANA MARIA TINOCO BLACIO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Silvana María Tinoco Blacio
SECRETARIA GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN CHILLA

ALCALDIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA

De conformidad con lo prescrito en los Art. 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y estado de acuerdo con la constitución y leyes de la República, SANCIONO la presente "LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD ELECTORAL EN EL CANTÓN CHILLA" y ORDENO la promulgación a través de la publicación en el Registro Oficial y en la página web de la institución.

Chilla, 05 de noviembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL NAGUA NAGUA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Victor Manuel Nagua Nagua
ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN CHILLA

SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA

Sancionó y ordeno la promulgación a través de la publicación en el Registro Oficial y la Página Web de la institución, de acuerdo con la constitución y leyes de la República, SANCIONO "LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD ELECTORAL EN EL CANTÓN CHILLA", el señor Ing. Victor Manuel Nagua Nagua, Alcalde del GADM del Cantón Chilla, el lunes 15 de diciembre de 2025.- LO CERTIFICO

Chilla, 06 de noviembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
SILVANA MARIA
TINOCO BLACIO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Silvana María Tinoco Blacio
SECRETARIA GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN CHILLA

SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA

CERTIFICO:

Que, la presente "LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD ELECTORAL EN EL CANTÓN CHILLA"; se publicó en la Página Web Institucional del presente año dos mil veinticinco (2025). - CERTIFICO.

Chilla, 06 de noviembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
SILVANA MARIA
TINOCO BLACIO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Silvana María Tinoco Blacio
SECRETARIA GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN CHILLA

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO "PLAN PARCIAL DE INICIATIVA MIXTA LAS ACACIAS"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan Parcial Mixto "Las Acacias" se formula como instrumento complementario de planificación territorial, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, y 38 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), que prevén la elaboración de planes parciales para desarrollar las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Portoviejo.

El ámbito de aplicación del Plan Parcial se localiza al norte de la ciudad de Portoviejo, en la parroquia 18 de octubre, barrio Miraflores, delimitado entre las calles Miguel Ángel Cevallos, Vía El Bambi– Mejía y calle Miraflores. El área total del polígono asciende a 424.741,00 m², subdividido en dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU):

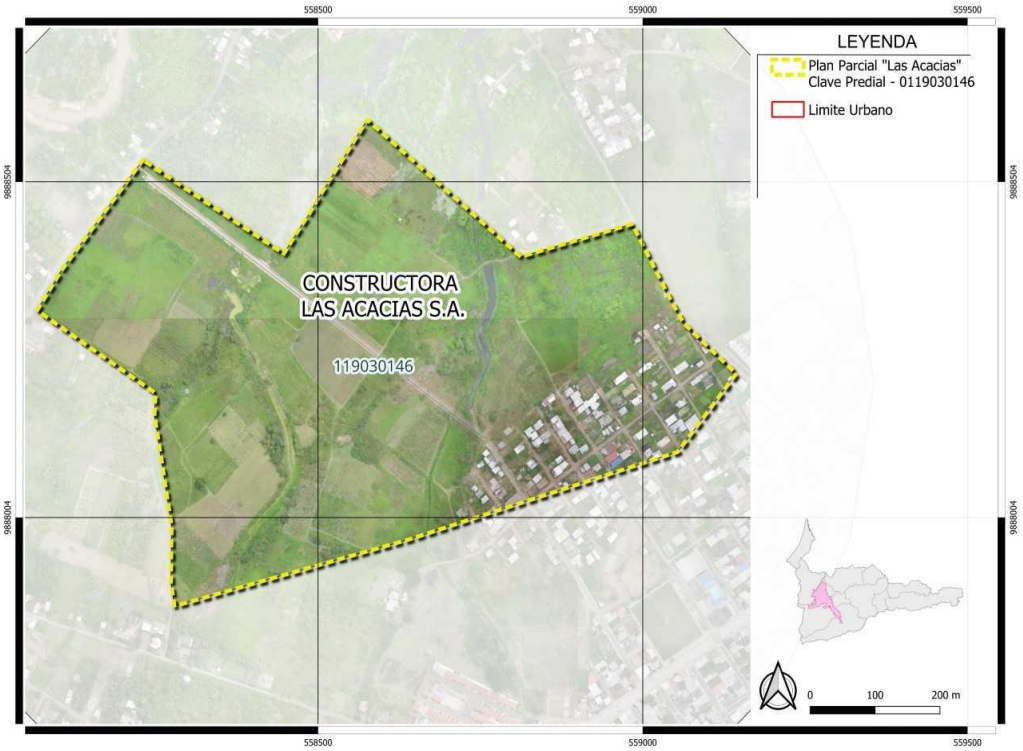
- UAU 1: 108.456,95 m² (fase prioritaria),
- UAU 2: 315.106,53 m² (fase complementaria).
- Área no regulada el Plan Parcial: 1.177,52m^2.

El Plan Parcial tiene por objeto consolidar un modelo urbano mixto y sostenible, que articule usos residenciales, comerciales y de servicios complementarios, fomentando la compactación urbana, la eficiencia en el uso del suelo, la dotación de infraestructura básica y la generación de espacio público de calidad.

El diagnóstico identificó la existencia de procesos de asentamiento espontáneo en el área, carente de planificación técnica, así como la presencia de infraestructura hidrosanitaria del proyecto Mega hidro y drenajes naturales que condicionan la ocupación del suelo. Por ello, el plan busca regularizar y ordenar la ocupación, definir manzanas, vías, lotes y equipamientos, garantizando condiciones de habitabilidad y seguridad para sus moradores.

El modelo de ocupación contempla 34 manzanas con 388 lotes, bajo un uso residencial de alta densidad, con posibilidad de combinación de usos compatibles, en edificaciones de hasta cuatro pisos. La configuración vial se estructura en torno a vías colectoras, ejes y vías de barrio de entre 8 y 12 metros de ancho, garantizando conectividad y movilidad multimodal.

Imagen No. 1. Polígono del Plan Parcial “Las Acacias”



Fuente: Información cartográfica municipal 2025 (Dirección de Planificación Territorial)

En cumplimiento de la LOOTUGS, se establecen cesiones obligatorias de suelo equivalentes al 15% para áreas verdes y equipamientos, 11,96% para vías, y 1,41% para vivienda de interés social, asegurando un desarrollo equilibrado y equitativo. Asimismo, se aplican mecanismos de reparto de cargas y beneficios, con balance financiero positivo que garantiza la viabilidad del proyecto y la distribución justa de las obligaciones urbanísticas.

El plan adopta el sistema de actuación por compensación, integrando participación público–privada entre el GAD Portoviejo y el promotor de la compañía CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A EN LIQUIDACIÓN, a través de su representante legal o quien hiciera sus veces, con intervención en infraestructura vial, redes hidrosanitarias y espacios públicos, bajo un plazo de ejecución de hasta 60 meses.

En virtud de lo expuesto, se presenta el Plan Parcial de Iniciativa Mixta “Las Acacias”, como instrumento de gestión que permitirá ordenar el crecimiento urbano en el norte de la ciudad, promover la inversión, regularizar el uso del suelo y consolidar un entorno urbano sostenible, inclusivo y eficiente.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República reconoce entre los derechos de libertad de las personas: *“el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios necesarios; el derecho a desarrollar actividades*

económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental; el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características; y, el derecho a la propiedad en todas su formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".

Que, el artículo 241 de la CRE establece que: "*la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados".*

Que, el artículo 226 de la CRE, establece: "*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 CRE, determina 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 artículo 238 de la CRE, prescribe: "*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.";*

Que, el artículo 240 de la CRE, dispone que: "*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.";*

Que, el artículo 264 de la CRE, establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, "*planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. "*, además determina, en su inciso final, que "*en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales"*;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República atribuye a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador señala que "*el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes"*;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), en su parte pertinente, prevé que: *"(...) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas*

circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)";

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, el artículo 54 del COOTAD contempla, en sus letras c) y m), como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, las de *"establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*; y, *"regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él (...)";*

Que, en el artículo 55 del COOTAD, letras a), b) y c), dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, se encuentran: *"Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;* y*, Planificar, construir y mantener la vialidad urbana".*

Que, las letras a) del artículo 57 del COOTAD, establecen entre otras, las siguientes atribuciones del concejo municipal: *"x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";*

Que, el artículo 424 del COOTAD menciona que: "*En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada."*

Que, el artículo 470 del COOTAD determina que "*El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."*

Que, el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que *"los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; y que el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social en su parte pertinente define que: *"En los distritos metropolitanos y en los cantones en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda de interés social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones."*

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala que "*Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas. Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial."*

Que, el artículo 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece en su penúltimo inciso que los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.

Que, el artículo 25 de la LOOTUGS, respecto a la edificabilidad máxima establece en su último inciso que la edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Que, el artículo 31 de la LOOTUGS define a los planes urbanísticos complementarios como aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Los planes parciales son planes urbanísticos complementarios. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Que, el artículo 32 de la LOOTUGS determina 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 urbanísticos 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 34 de la LOOTUGS menciona en su parte pertinente que: "*Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo."*

Que, el artículo 35 de la LOOTUGS establece que: *"Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo."*

Que, el artículo 38 de la LOOTUGS determina que: "*Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.*"

Que, el artículo 45 de la LOOTUGS define como una carga a *"los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura."*

Que, el artículo 46 de la LOOTUGS precisa como beneficios a "*las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios".*

Que, el artículo 48 de la LOOTUGS conceptualiza al instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios como "*aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística"*

Que, el artículo 50 de la LOOTUGS menciona entre las obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística: "*ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público;* y *financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico"*

Que, el artículo 59 de la LOOTUGS, en su parte pertinente, menciona entre los efectos, a título inscribible, del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial: *"La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos."*

Que, el artículo 30 del Reglamento a la LOOTUGS menciona que los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la LOOTUGS son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal.

Que, el artículo 31 del Reglamento a la LOOTUGS determina en su parte pertinente que: "*Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan. (...) Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización*

dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta."

Que, el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS define los contenidos mínimos que tienen que tener los planes parciales, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

Que, el artículo 54 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo desarrolla los contenidos mínimos de los planes parciales, además de lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS.

Que, el artículo 55 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establece los parámetros y lineamientos para la formulación de los planes parciales, asegurando su articulación con los instrumentos superiores de planificación territorial;

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón constituyen los instrumentos vigentes de planificación, que buscan consolidar un modelo de desarrollo urbano equilibrado, con usos residenciales, comerciales y de servicios complementarios;

Que, el Plan Parcial de Uso Mixto tiene como objetivo fomentar la integración funcional y espacial del sector, garantizando una adecuada distribución de equipamientos, espacios públicos, áreas verdes, infraestructura vial y de servicios, conforme a los lineamientos establecidos en el PUGS y en el PDOT cantonal;

Que, mediante INFORME GADMP-2025-CDU-005, de fecha 30 de julio de 2025, la Dirección de Planificación Territorial realiza el respectivo diagnóstico del Plan Parcial de iniciativa mixta "Las Acacias", cumpliendo así lo determinado en la normativa nacional.

Que, mediante INFORME TÉCNICO GADMP-2025-DPT-026, de fecha 20 de octubre de 2025, la Dirección de Planificación Territorial presenta el modelo de ocupación del Plan Parcial de iniciativa mixta "Las Acacias".

Que, mediante INFORME GADMP-2025-DPT-031, de fecha 10 de diciembre de 2025, la Dirección de Planificación Territorial ha emitido el informe técnico favorable al Plan Parcial Mixto "Las Acacias", verificando su compatibilidad con los instrumentos de planificación superior y con las disposiciones técnicas, ambientales y urbanísticas vigentes;

Que, mediante Memorando GADMP-2025-PSM/UTL-0028, de fecha 29 de diciembre de 2025, Procuraduría Síndica emite el informe de factibilidad legal Proyecto de Ordenanza que Incorpora a la Normativa Municipal el Plan Urbanístico Complementario "Las Acacias" (trámite 2025-060387);

Que, la aprobación del Plan Parcial "Las Acacias" constituye un instrumento de gestión para ordenar el crecimiento urbano, optimizar la provisión de servicios e infraestructura, y promover un desarrollo sostenible, armónico y equilibrado entre las actividades residenciales, comerciales y de equipamiento urbano;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), su Reglamento General, y demás normativa aplicable,

EXPIDE LA PRESENTE:

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO "PLAN PARCIAL DE INICIATIVA MIXTA LAS ACACIAS"

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO Y FINALIDAD

Art. 1. Objeto. – Aprobar el "Plan Parcial de iniciativa mixta Las Acacias", como instrumento complementario de planificación y gestión territorial que desarrolla las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Portoviejo, a fin de ordenar y regular la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo dentro del ámbito definido.

Art. 2. Ámbito de aplicación. – El Plan Parcial de iniciativa mixta Las Acacias" comprende un área total de 424.741,00 m², ubicada en el sector norte de la ciudad de Portoviejo, parroquia 18 de octubre, delimitada por las calles Miguel Ángel Cevallos, Vía El Bambi–Mejía y calle Miraflores, conforme la memoria técnica, planos y cartografía que forman parte integrante de esta ordenanza.

Art. 3. Finalidad. - Regularizar y ordenar los procesos de ocupación urbana existentes, consolidar un modelo de desarrollo mixto y compacto, asegurar la provisión de servicios básicos, áreas verdes, equipamientos y vías, y establecer parámetros urbanísticos que orienten el crecimiento futuro del sector.

CAPÍTULO II

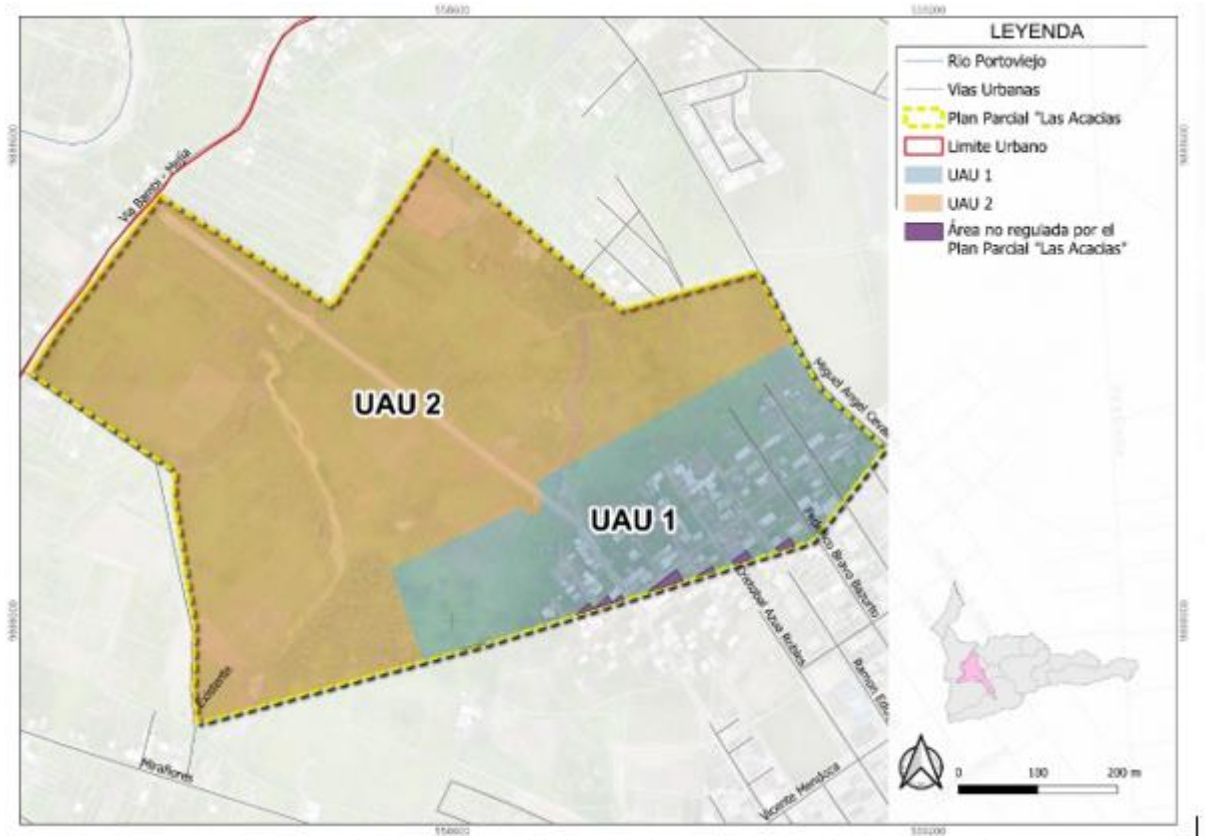
DELIMITACIÓN Y USOS GENERALES

Art. 4. Titularidad del predio. - El Plan Parcial de iniciativa mixta "Las Acacias" se sitúa en un predio de dominio privado que, según la base catastral, consta a nombre de CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A. (EN LIQUIDACIÓN), ubicado en el Distrito 01 de los PIT 07 y PIT 11, con clave catastral 0119030146.

Art. 5. Delimitación de las unidades de actuación urbanística. – El área total del polígono asciende a 424.741,00 m², subdividido en dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU), y área no regulada por el Plan Parcial (Ver Imagen 2):

- UAU 1: 108.456,95 m² (fase prioritaria),
- UAU 2: 315.106,53 m² (fase complementaria).
- Área no regulada por el Plan Parcial: 1.177,52m2.

Imagen No. 2. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística



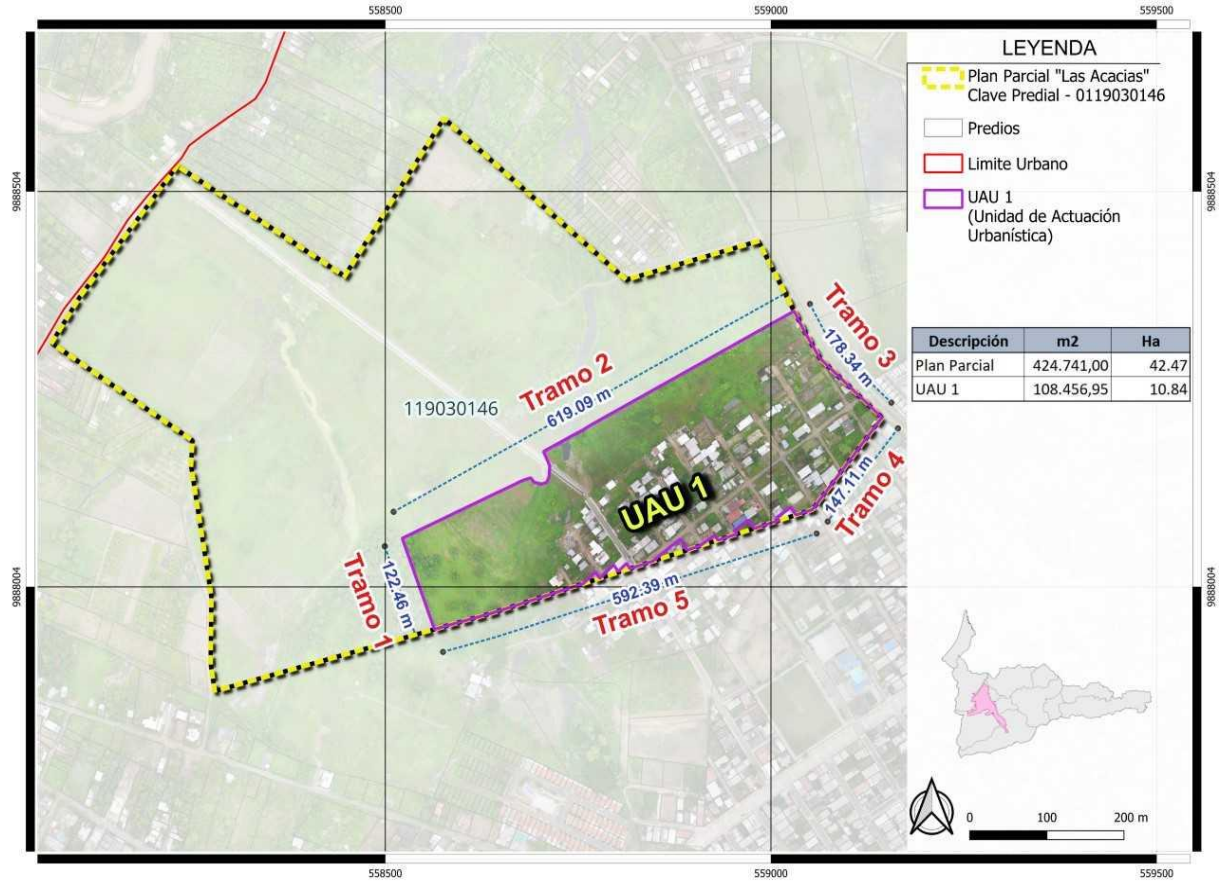
Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

En la presente Ordenanza, se priorizará y se ejecutará la Unidad de Actuación Urbanística #1, contemplando la Unidad de Actuación Urbanística #2 como una segunda etapa de desarrollo del presente plan parcial de iniciativa mixta, que estará sujeta a la presentación del proyecto por parte del promotor.

La primera fase denominada Unidad de Actuación Urbanística #1 (UAU 1) contempla una superficie de 108.456,95 m^2. Esta fase tiene un perímetro de 1659.40 metros de los cuales se divide en 5 tramos que bordean el área de análisis. (Ver Imagen 3).

En este sentido, el tramo uno con una longitud de 122.46 metros y el tramo dos con una longitud de 619.09 metros encuentra dentro del predio del Plan Parcial. El tramo tres con una longitud de 178.34 metros con calle S/N. El tramo cuatro con una longitud de 147.11 metros y el tramo cinco con una longitud de 592.39 metros colindando con la continuidad del asentamiento humano. (Ver Imagen 3).

Imagen No. 3. Delimitación de la UAU 1

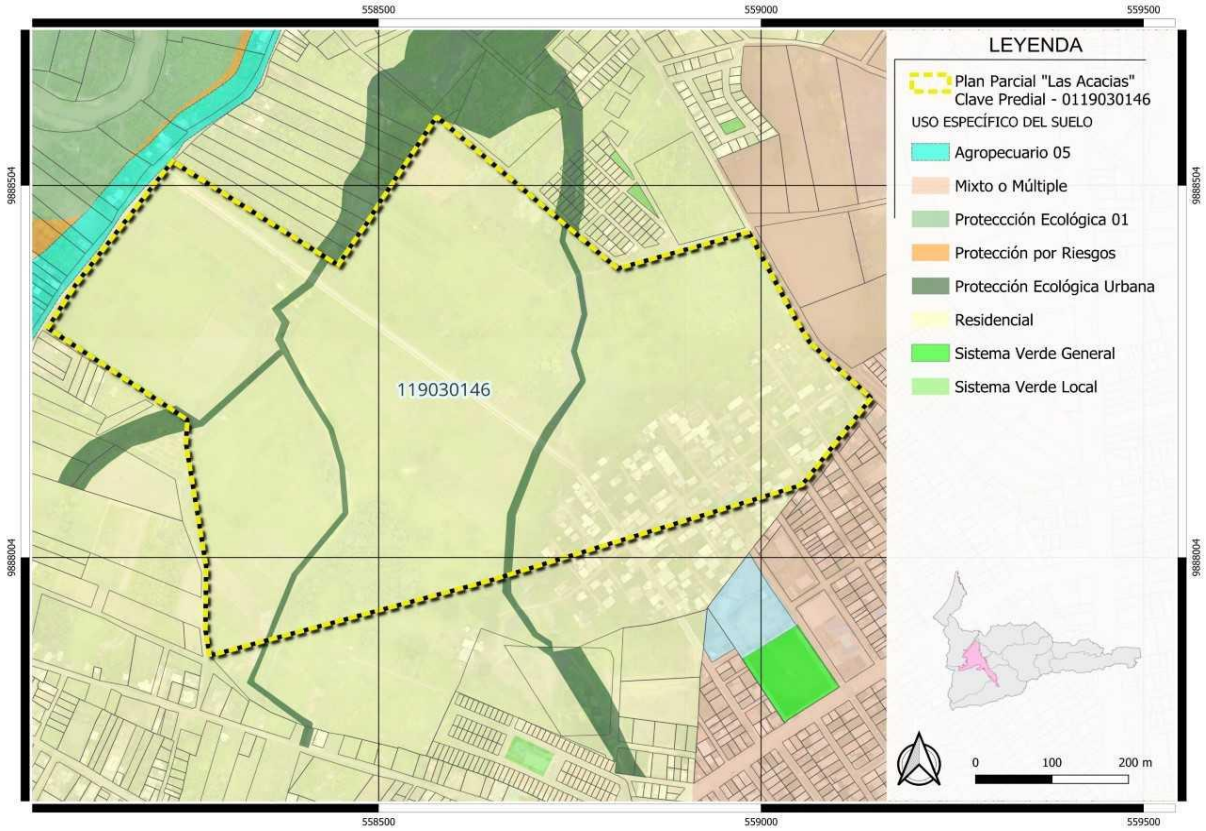


Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Art. 6. Clasificación y usos del suelo. -El polígono del Plan Parcial de iniciativa mixta "Las Acacias" está designado como suelo urbano, con una subclasificación de suelo urbano no consolidado.

Los usos de suelo definidos para el presente Plan Parcial son: residencial y de protección ecológica urbana, conforme lo determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Portoviejo. (Ver imagen 4)

Imagen No. 4. Uso de suelo del Plan Parcial Mixto “Las Acacias”



Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

TÍTULO II

MODELO DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

CAPÍTULO I

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO

Art. 7. Distribución del suelo. – Se determinan las áreas correspondientes por la normativa nacional dentro del Plan Parcial de iniciativa mixta Las Acacias (Ver imagen 5):

Tabla Nº1.- Distribución del suelo del Plan Parcial de iniciativa mixta “Las Acacias”

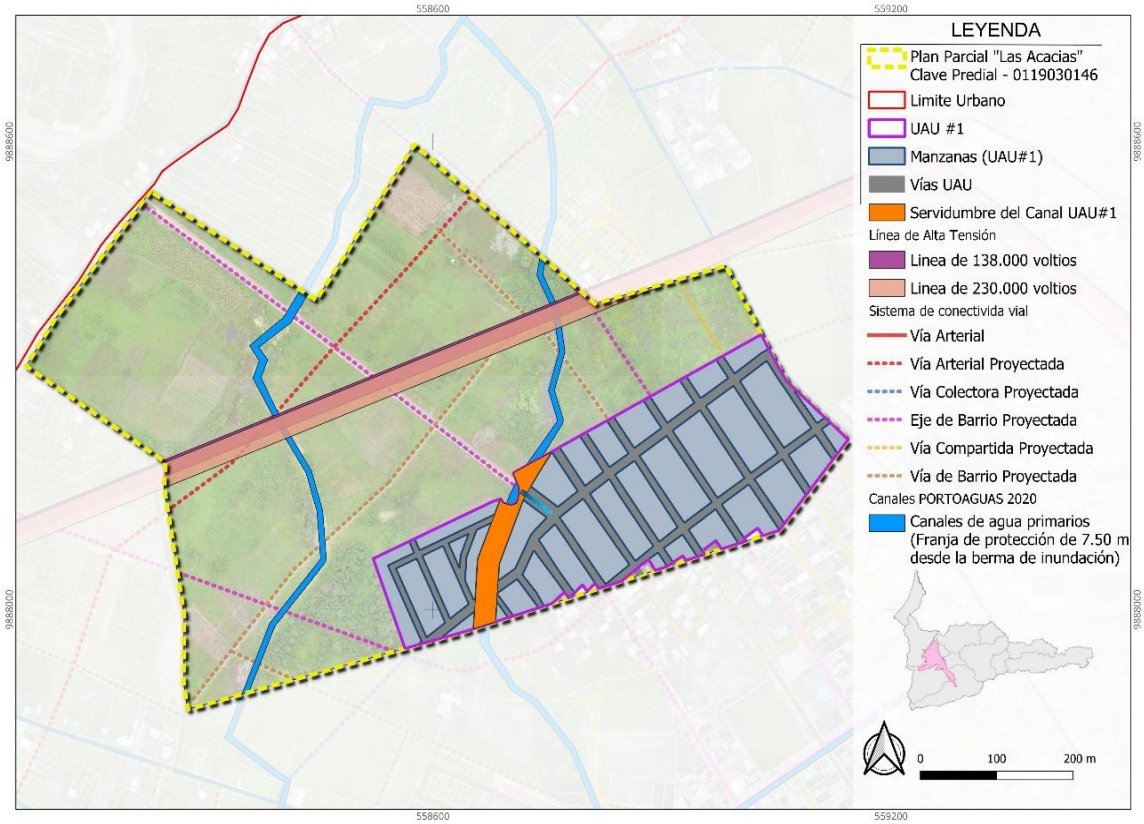
	M²	**Porcentaje**
AREA PLAN PARCIAL	**424,741.00**	**100%**
AFECTACIONES		
Megahidro+excedente	21,481.98	25.88%
Área de afectación por línea de alta tensión	20,451.00	24.64%
Suelo de protección (canales)	39,882.90	48.06%
Área no regulada por el Plan Parcial	1,177.52	1.42%
TOTAL	82,993.40	**19.54%**

AREA BRUTA	**341,747.60**	
CARGAS		
Áreas destinadas a viario público	40,885.81	11.96%
Áreas destinadas a áreas verdes	51,262.14	15.00%
Ducto cajón	183.93	0.05%
Áreas destinadas a vivienda de interés social	3,513.18	1.41%
TOTAL	95,845.06	**22.57%**
BENEFICIOS		
Área urbanizable	245,902.54	**57.89%**
		100.00%

La lectura de los porcentajes de esta tabla es de la siguiente forma. El desglose de porcentajes de las afectaciones corresponde al 100% de 82.993,40 m^2. El desglose de porcentajes de las cargas corresponde al área bruta. El total de afectaciones, de las cargas y de los beneficios suman el 100% del área de plan parcial.

Las áreas destinadas a áreas verdes se ejecutarán en el área comprendida en la Unidad de Actuación Urbanística #2.

Imagen No. 5. Distribución del Suelo del Plan Parcial de iniciativa mixta “Las Acacias” - Condicionantes y afectaciones de la Unidad de Actuación Urbanística #1.



Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Art. 8. Distribución del suelo de la UAU 1. – Se determinan las áreas correspondientes a la unidad de actuación urbanística 1:

Tabla Nº2.- Cuadro de áreas de la UAU #1 - Plan Parcial de iniciativa mixta “Las Acacias”

CUADRO DE ÁREAS DE LA UAU#1 - PLAN PARCIAL MIXTO “LAS ACACIAS”	
Uso	**Superficie (m^2)**
Vías declaratoria propiedad pública	19,567.09
Excedente en vía de declaratoria de propiedad pública	1,914.89
Ducto cajón (m2)	183.93
Canales	5,673.35
Vías	8,330.06
Área de cesión por concepto de suelo reservado para vivienda de interés social	1.746,90
Área residencial	71.040,73
Superficie total	108,456.95

Referente a la distribución de lotes, con base al levantamiento de información, y por la existencia de construcciones los cuales se representan en la siguiente imagen (Nº6), se fundamenta la elaboración del presente Plan Parcial, siendo la distribución del suelo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 de la siguiente manera (Ver imagen 6):

Tabla Nº3. - Tabla de superficies de manzanas y lotes de la UAU #1 - Plan Parcial de iniciativa mixta “Las Acacias”

TABLA DE SUPERFICIES			
Manzana	**Número de Lote**	**Superficie de Lote (m^2)**	**Área de manzana (m^2)**
Mz-A	1	187.77	2,929.98
	2	181.20	
	3	176.21	
	4	171.20	
	5	165.96	
	6	160.11	
	7	156.03	
	8	151.24	
	9	155.23	
	10	149.65	
	11	143.79	
	12	146.10	
	13	139.91	
	14	295.85	
	15	137.02	
	16	137.03	
	17	137.01	
	18	138.67	
Mz-B	1	133.77	2,811.40
	2	127.51	
	3	127.51	
	4	127.51	
	5	127.51	
	6	127.51	
	7	127.51	
	8	127.51	
	9	127.51	
	10	127.51	
	11	150.01	

	12	150.01	
	13	127.51	
	14	127.51	
	15	127.51	
	16	127.51	
	17	127.51	
	18	127.51	
	19	127.51	
	20	127.51	
	21	209.94	
Mz-C	1	201.26	2,551.26
	2	131.25	
	3	131.25	
	4	131.25	
	5	131.25	
	6	131.25	
	7	131.25	
	8	131.25	
	9	132.67	
	10	97.45	
	11	135.29	
	12	131.25	
	13	131.25	
	14	131.25	
	15	131.25	
	16	131.25	
	17	131.25	
	18	131.25	
	19	147.09	
Mz-D	1	205.14	494.30
	2	123.49	
	3	165.67	
Mz-E	1	166.83	1,869.30
	2	153.07	
	3	153.03	
	4	153.00	
	5	153.00	
	6	152.99	
	7	144.94	
	8	136.88	
	9	136.62	
	10	133.71	
	11	133.22	
	12	252.01	
Mz-F	1	202.35	442.64
	2	240.29	
Mz-G	1	225.81	1288.98
	2	134.31	
	3	133.89	
	4	160.32	
	5	133.15	

	6	133.36	
	7	133.60	
	8	234.54	
Mz-H	1	203.09	203.09
Mz-I	1	245.74	2366.02
	2	175.88	
	3	181.72	
	4	186.84	
	5	191.96	
	6	197.08	
	7	202.20	
	8	212.44	
	9	191.76	
	10	170.80	
	11	194.51	
	12	215.09	
Mz-J	1	245.40	1,338.25
	2	151.36	
	3	178.75	
	4	120.53	
	5	154.17	
	6	145.66	
	7	173.99	
	8	168.39	
Mz-K	1	166.91	1,837.22
	2	134.58	
	3	135.70	
	4	129.76	
	5	128.06	
	6	167.89	
	7	199.60	
	8	130.78	
	9	163.51	
	10	144.13	
	11	156.68	
	12	179.62	
Mz-L	1	145.22	2,596.61
	2	186.51	
	3	147.75	
	4	147.43	
	5	153.62	
	6	126.44	
	7	139.92	
	8	138.36	
	9	171.65	
	10	164.37	
	11	146.43	
	12	159.85	
	13	139.40	
	14	154.04	
	15	181.39	

	16	144.90	
	17	149.33	
Mz-M	1	213.84	4,127.38
	2	198.58	
	3	195.16	
	4	236.56	
	5	200.64	
	6	201.00	
	7	189.92	
	8	205.45	
	9	208.74	
	10	206.93	
	11	199.10	
	12	221.19	
	13	194.52	
	14	191.59	
	15	193.88	
	16	194.33	
	17	244.82	
	18	199.82	
	19	203.39	
	20	227.92	
Mz-N	1	235.17	2,156.92
	2	196.71	
	3	182.40	
	4	169.97	
	5	126.88	
	6	128.60	
	7	120.51	
	8	164.61	
	9	176.66	
	10	188.71	
	11	200.49	
	12	266.21	
Mz-O	1	159.75	1,739.46
	2	128.21	
	3	128.21	
	4	128.21	
	5	128.20	
	6	143.18	
	7	139.97	
	8	132.18	
	9	128.20	
	10	128.21	
	11	128.21	
	12	128.21	
	13	138.72	
Mz-P	1	184.47	3,186.17
	2	153.27	
	3	153.17	
	4	186.22	

	5	162.80	
	6	145.44	
	7	156.34	
	8	150.37	
	9	152.10	
	10	163.51	
	11	175.08	
	12	152.68	
	13	150.96	
	14	152.58	
	15	148.35	
	16	152.10	
	17	182.59	
	18	147.63	
	19	147.83	
	20	168.67	
Mz-Q	1	296.17	296.17
Mz-R	1	143.80	822.93
	2	195.94	
	3	183.89	
	4	150.28	
	5	149.02	
Mz-S	1	317.92	3,180.29
	2	147.46	
	3	179.39	
	4	148.74	
	5	149.18	
	6	149.21	
	7	162.43	
	8	134.17	
	9	156.73	
	10	169.44	
	11	150.85	
	12	178.44	
	13	161.70	
	14	159.38	
	15	156.74	
	16	186.44	
	17	151.33	
	18	320.74	
Mz-T	1	169.77	1,601.76
	2	145.07	
	3	145.06	
	4	145.06	
	5	145.22	
	6	128.35	
	7	139.81	
	8	145.07	
	9	145.07	
	10	145.07	
	11	148.21	

Mz-U	1	241.87	1,995.31
	2	175.19	
	3	175.19	
	4	175.19	
	5	131.39	
	6	127.55	
	7	123.86	
	8	119.96	
	9	175.51	
	10	175.63	
	11	175.75	
	12	198.22	
Mz-V	1	244.75	4,588.85
	2	223.65	
	3	208.73	
	4	262.72	
	5	214.10	
	6	218.70	
	7	217.99	
	8	217.62	
	9	218.06	
	10	230.23	
	11	232.60	
	12	224.12	
	13	230.92	
	14	215.52	
	15	227.05	
	16	221.27	
	17	272.62	
	18	232.28	
	19	220.07	
	20	255.85	
Mz-W	1	218.18	1,821.83
	2	211.38	
	3	559.72	
	4	225.97	
	5	227.08	
	6	379.50	
Mz-X	1	214.53	2,634.38
	2	212.71	
	3	217.11	
	4	217.81	
	5	556.63	
	6	232.36	
	7	212.95	
	8	219.28	
	9	213.76	
	10	209.54	
	11	127.70	
Mz-Y	1	250.90	4,621.53
	2	210.13	

	3	216.23	
	4	266.24	
	5	216.79	
	6	215.12	
	7	221.07	
	8	217.89	
	9	178.24	
	10	159.60	
	11	127.06	
	12	132.72	
	13	168.49	
	14	181.23	
	15	217.74	
	16	227.71	
	17	227.65	
	18	220.64	
	19	276.98	
	20	219.82	
	21	212.78	
	22	256.50	
Mz-Z	1	122.86	1,659.81
	2	136.50	
	3	141.41	
	4	141.26	
	5	130.83	
	6	157.40	
	7	150.65	
	8	215.23	
	9	215.23	
	10	248.44	
Mz-AA	1	247.73	1,379.16
	2	192.66	
	3	143.83	
	4	118.56	
	5	121.42	
	6	137.94	
	7	206.17	
	8	210.85	
Mz-BB	1	124.87	4,601.54
	2	429.87	
	3	261.87	
	4	221.54	
	5	220.47	
	6	214.08	
	7	181.54	
	8	216.24	
	9	261.68	
	10	492.03	
	11	211.09	
	12	216.84	
	13	227.87	

	14	234.29	
	15	263.12	
	16	221.99	
	17	226.73	
	18	253.82	
	19	121.60	
Mz-CC	1	260.41	2,743.47
	2	217.15	
	3	220.73	
	4	219.56	
	5	239.09	
	6	282.34	
	7	292.55	
	8	216.04	
	9	217.97	
	10	222.75	
	11	354.88	
Mz-DD	1	370.50	2,021.06
	2	218.26	
	3	984.27	
	4	448.03	
Mz-EE	1	236.18	4,560.28
	2	215.63	
	3	211.58	
	4	254.94	
	5	215.99	
	6	227.84	
	7	217.79	
	8	220.14	
	9	220.39	
	10	228.52	
	11	248.89	
	12	205.11	
	13	216.16	
	14	222.09	
	15	218.71	
	16	225.27	
	17	271.14	
	18	224.43	
	19	225.54	
	20	253.94	
Mz-FF	1	119.87	1,309.12
	2	127.12	
	3	119.95	
	4	197.63	
	5	188.64	
	6	179.65	
	7	170.85	
	8	205.41	
Mz-GG	1	385.08	385.08
Mz-H	1	237.27	626.09

	2	165.16	
	3	223.66	
TOTAL		**72,787.63**	**72,787.63**

Imagen No. 6. Distribución de las manzanas en la UAU1 del Plan Parcial “Las Acacias”

Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

CAPÍTULO II

DEL RÉGIMEN DE USO DE SUELO

Art. 9. Usos de suelo generales. - Conforme a la definición establecida en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la normativa urbanística para la Unidad de Actuación Urbanística 1 del Plan Parcial de iniciativa mixta “Las Acacias” se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivos del territorio el suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

En la UAU 1 será identificado como:

- **Residencial de alta densidad**: Son zonas residenciales con mayor ocupación a nivel de edificabilidad. Esta subclasificación de uso de suelo tiene como principal objetivo la densificación de la ciudad y mejorar las posibilidades de acceso a la vivienda, por lo que se dispone para esta un aprovechamiento mínimo que albergue viviendas multifamiliares.

Imagen No. 7. Uso de Suelo (UAU1) - Plan Parcial Mixto “Las Acacias”

Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Art. 10. Usos permitidos. – Los usos permitidos deberán respetar las compatibilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del cantón Portoviejo. Se prohíbe los usos incompatibles con la función residencial.

CAPÍTULO III

OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD

Art. 11. Coeficiente de ocupación de suelo (COS) y Coeficiente del uso de suelo (CUS). -El coeficiente de ocupación del suelo se refiere a la ocupación en planta baja del área útil a nivel de piso que tiene la edificación. El coeficiente para la UAU 1 es del 65,00 % del total de la superficie del predio. Para cuantificar el coeficiente de uso del suelo (CUS), se toma en consideración la ocupación del suelo en planta baja y la relación de ocupación del suelo en cada una de las plantas altas respecto al área total del terreno.

Art. 12. Habitabilidad y edificabilidad. - La Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1) que se desarrolla dentro del Plan Parcial tiene 34 manzanas con un total de 388 lotes, de las cuales sus características de habitabilidad y edificabilidad son las que se detallan a continuación en la siguiente tabla:

Tabla Nº4.- Condiciones de habitabilidad y edificabilidad de la UAU 1 - Plan Parcial Mixto “Las Acacias”

TABLA DE APROVECHAMIENTO									
Uso Principal	**Manzana**	**Lote mínimo (m2)**	**Frente mínimo (m)**	**Relación Frente/Fondo**	**COS PB**	**Altura básica**	**CUS Total**	**Altura máxima**	**CUS MAX**
Residencial	Mz-A / Mz-B Mz- C / Mz-D Mz-E / Mz-F Mz-G / Mz-H Mz-I / Mz-J Mz-K / Mz-L Mz-M / Mz-N Mz-O / Mz-P Mz-Q / Mz-R Mz-S / Mz-T Mz-U / Mz-V Mz-W / Mz-X Mz-Y / Mz-Z Mz-AA / Mz-BB Mz-CC / Mz-DD Mz-EE / Mz-FF Mz-GG / Mz-HH	120,00	8,00	1:2	0,65	2	1.3	4	2,6
NOTA: Para efectos de fraccionamiento, cabe indicar que en las **manzanas Mz-C, Mz-U** y **Mz-AA** existen un **lote inferior a 120m2** en cada una de ellas. Para estos tres lotes se permite el fraccionamiento entre **95,00m2 y 119,99m2** respectivamente.									

Art. 13. Retiros. – Se denomina retiro a la distancia que debe respetarse desde la línea de la propiedad hasta la línea de la construcción; este espacio será destinado para generar espacios y vida pública, no será construible, podrán ser utilizados como complemento a la actividad del predio, mas no podrán ser edificados.

Para la UAU 1 se establecen los siguientes retiros específicos:

Tabla No. 5.- Tabla de retiros mínimos de la UAU 1 - Plan Parcial Mixto “Las Acacias”

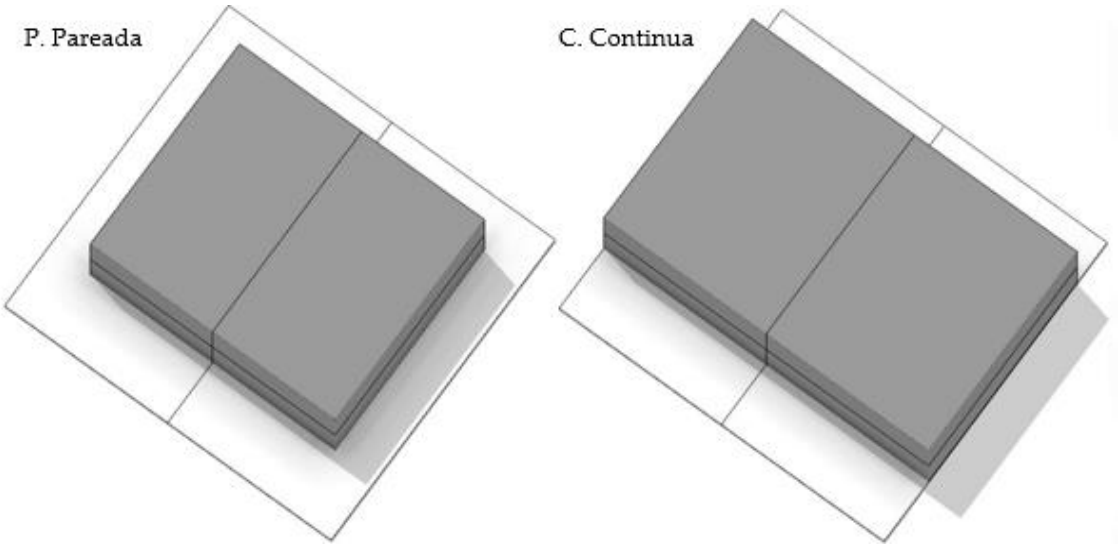
TABLA DE RETIROS MINIMOS					
Manzana	**Retiro Frontal**	**Retiro Lateral 1**	**Retiro Lateral 2**	**Retiro Posterior**	**Forma de Ocupación**
Mz-A / Mz-B Mz- C / Mz-D Mz-E / Mz-F Mz-G / Mz-H Mz-I / Mz-J Mz-K / Mz-L Mz-M / Mz-N Mz-O / Mz-P Mz-Q / Mz-R Mz-S / Mz-T Mz-U / Mz-V Mz-W / Mz-X Mz-Y / Mz-Z Mz-AA / Mz-BB Mz-CC / Mz-DD Mz-EE / Mz-FF Mz-GG / Mz-HH	3,00	1,00	0.00	1,00	**Pareada**; lotes mayores a 8,01 metros de frente. **Continua**; lotes menores a 8,00 metros de frente.

Sin embargo, los lotes esquineros deberán cumplir con los siguientes retiros mínimos:

- Retiro frontal – calle 1 (vía principal, o de mayor ancho): 3,00 m
- Retiro frontal – calle 2 (vía secundaria o menor ancho): 2,00 m

Art. 14. Formas de ocupación permitidas. - Previo a la habilitación del suelo, las formas de ocupación permitidas deberán de cumplir con lo establecido respecto a los retiros, y serán la denominada como pareada y continua. (Ver imagen 8)

Imagen No. 8.- Formas de ocupación permitidas en la UAU 1 - Plan Parcial Mixto "Las Acacias"



Fuente: Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

CAPÍTULO IV

DEL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL

Art. 15. Sistema de conectividad vial. –El Sistema de Conectividad Vial dentro del Plan Parcial Las Acacias, se rige de conformidad a las definiciones de los sistemas de conectividad general y local establecidos en el Plan de Uso y Gestión del cantón Portoviejo, conforme a lo establecido en la siguiente tabla:

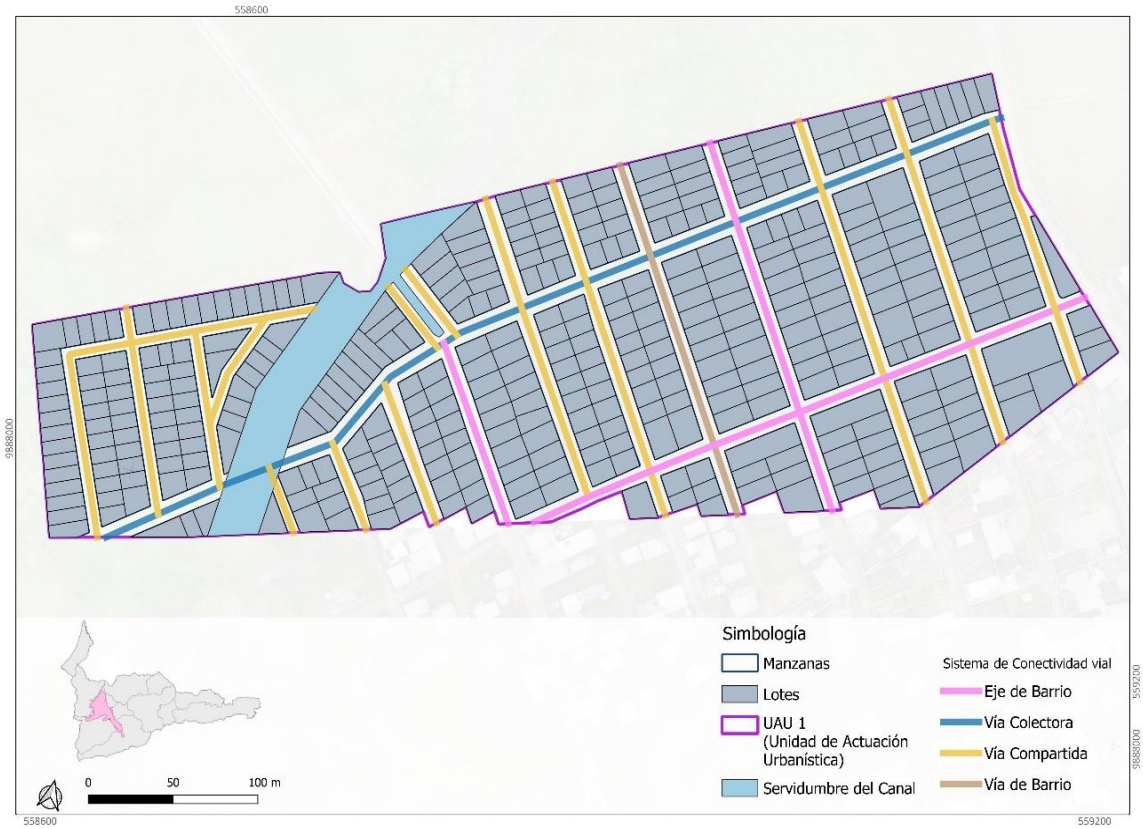
Tabla Nº6.- Subclasificación del Sistema de Conectividad vial de la UAU 1 - Plan Parcial Mixto "Las Acacias"

Categoría	Clasificación	Subclasificación	Función	Derecho de vía (m)
General	Viario Secundario	Vía Colectora	Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, multimodal con prioridad para el transporte público. Pendiente Máxima 10%. Velocidad 30-40 km/h.	12 m – 25 m
Local	Viario de Barrio	Eje de Barrio	Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad (10-30 km/h), con prioridad para los no motorizados y el transporte público. Pendiente máxima 12%.	12 m – 14 m

		Vía de Barrio	Destinadas al tránsito multimodal interior barrial en coexistencia de corta distancia y baja velocidad (10-20 km/h), con prioridad para los no motorizados, permiten el acceso a las zonas residenciales. Pendiente máxima 12%.	8 m – 12 m
		Vía compartida	Destinada al uso compartido entre vehículos motorizados y no motorizados en baja velocidad con prioridad para el peatón. Pendiente máxima 12%. Velocidad de 10 km/h.	7 m - 11 m

Para efectos del Plan Parcial se determina que las vías de subclasificación Eje de Barrio, que dentro del Sistema general de conectividad vial tiene un derecho de vía de 12 m a 14 m, en de la Unidad de Actuación Urbanística se establecerá con una subclasificación de Vía de Barrio por la consolidación de viviendas (Ver imagen 9).

Imagen No. 9.- Sistema general de conectividad vial (UAU1) - Plan Parcial Mixto "Las Acacias"



Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Art. 16. Anchos viales. – De acuerdo a la jerarquía vial mencionada, se determinaron los anchos de cada una de los ejes viales de la UAU1, añadiendo los elementos que deberán contener la sección vial de acuerdo a su jerarquía.

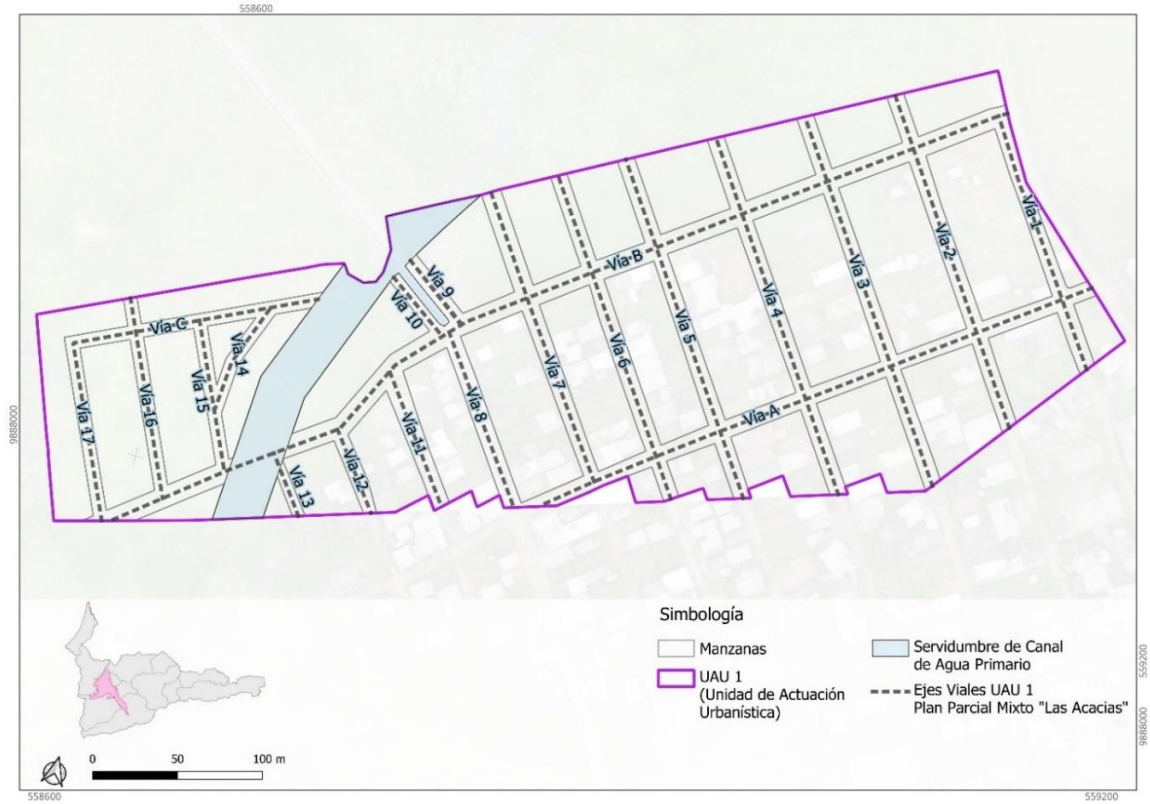
Por lo tanto, a continuación, se indica los anchos viales y el esquema de su sección transversal en las siguientes tablas y gráficos:

Tabla No. 7.- Anchos ejes viales UAU 1 - Plan Parcial Mixto “Las Acacias”

Código del eje vial	Ancho
Vía A	9,93 m
Vía B	12,00 m
Vía C	8,00 m
Vía 1	8,75 m
Vía 2	10,02 m
Vía 3	9,95 m
Vía 4	9,89 m
Vía 5	9,76 m
Vía 6	9,50 m
Vía 7	10,44 m
Vía 8	10,19 m
Vía 9	9,29 m
Vía 10	7,02 m
Vía 11	10,02 m
Vía 12	7,54 m
Vía 13	7,00 m
Vía 14	8,00 m
Vía 15	8,00 m
Vía 16	8,00 m
Vía 17	8,00 m

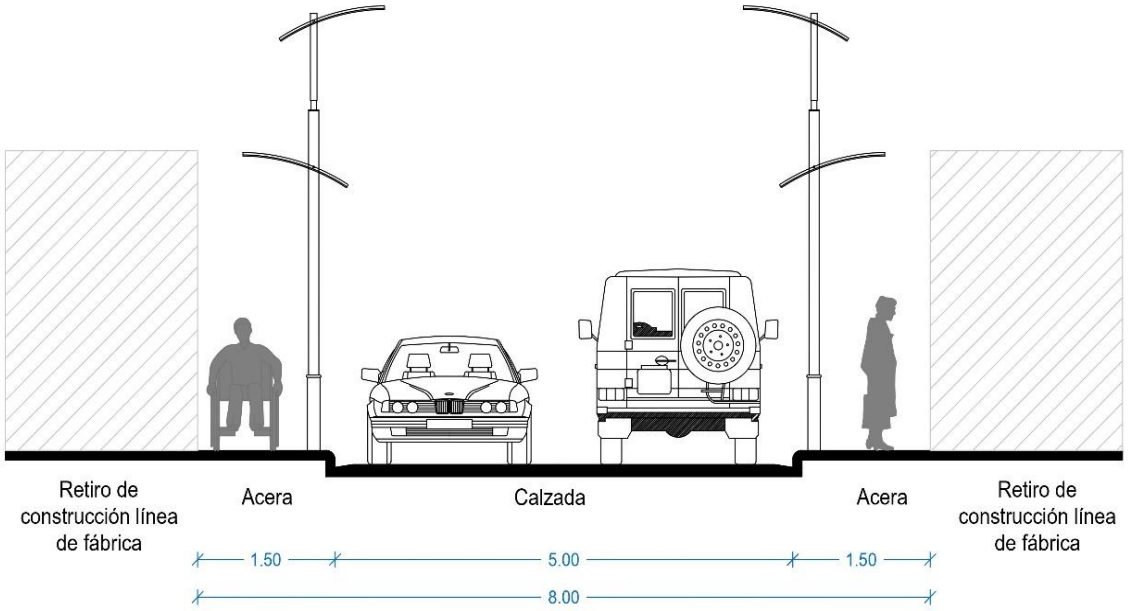
Estas vías en mención, se acogerán conforme el procedimiento previsto en la normativa cantonal vigente.

Imagen No. 10.- Ejes viales (UAU1) - Plan Parcial Mixto “Las Acacias”



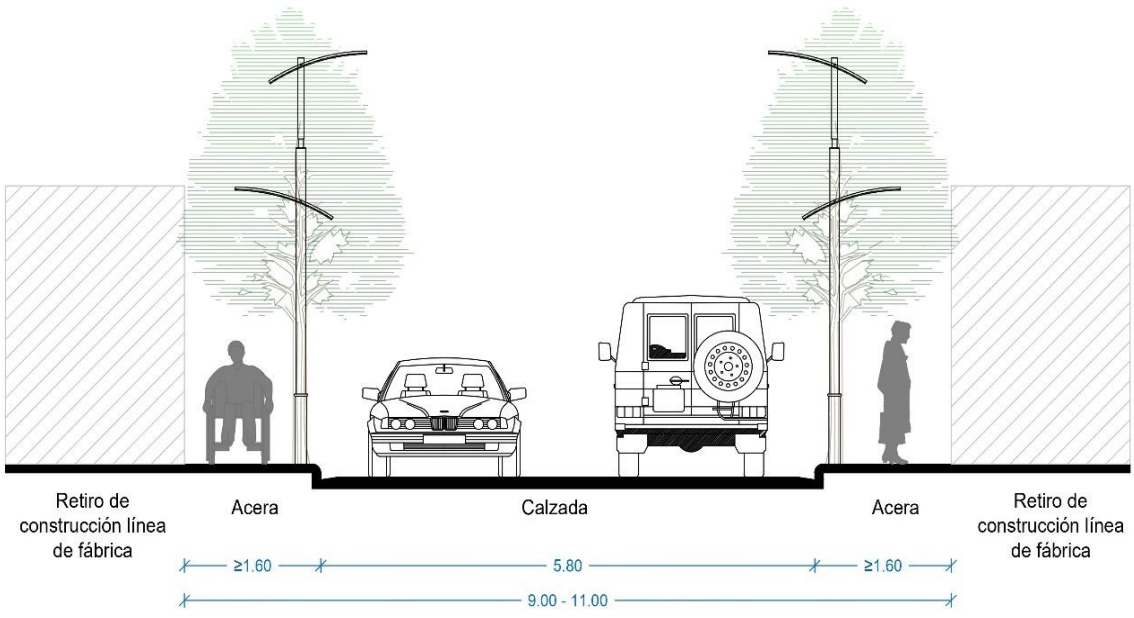
Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Imagen No. 11.- Esquema corte transversal de ancho vial 8,00 m



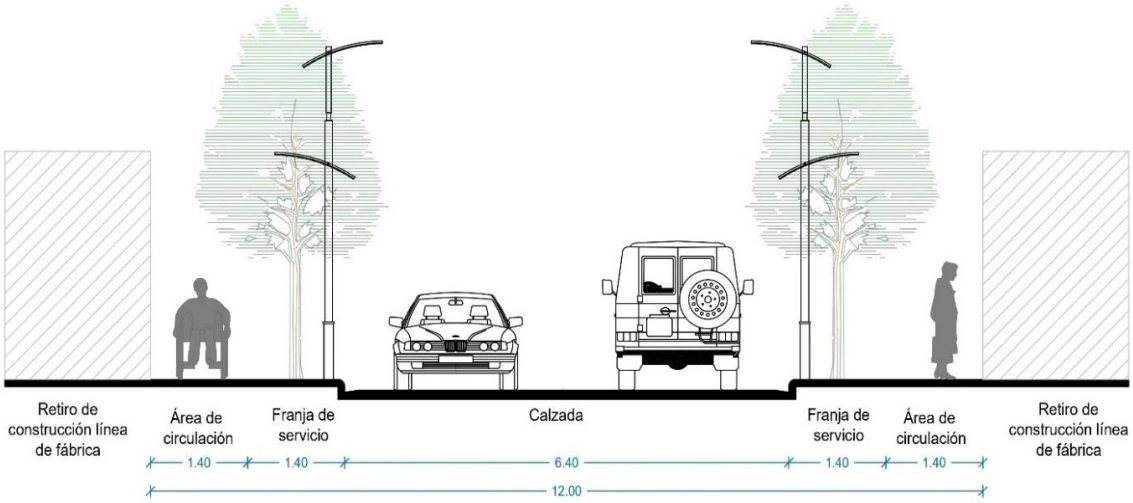
Fuente: Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Imagen No. 12.- Esquema corte transversal de ancho vial 9,00 m – 11,00 m



Fuente: Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Imagen No. 13.- Esquema corte transversal de ancho vial 12,00 m



Fuente: Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

CAPÍTULO V

AFECTACIONES DEL PLAN PARCIAL

Art. 17. Afectaciones. – La UAU 1 del Plan Parcial de iniciativa mixta Las Acacias al encontrase ubicado en la zona norte de la ciudad de Portoviejo, le inciden cuerpos de drenajes naturales (canales) los cuales son parte del sistema hídrico según la normativa municipal vigente.

El canal de agua primario consta como suelo urbano de protección y para el caso de la UAU 1, incide una afectación que comprende una superficie de franja de servidumbre de 5.857,28 m2, siguiendo un recorrido de suroeste a noreste, incluyendo un área de servidumbre para canal abierto de hormigón armado. (Ver imagen 14)

Imagen No. 14.- Delimitación de Afectaciones de la UAU 1 - Plan Parcial Mixto “Las Acacias”

Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

TÍTULO III

GESTIÓN Y VALORACION DEL SUELO

CAPÍTULO I

DE LOS MECANISMOS DE GESTIÓN

Art. 18. Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Es el proceso mediante el cual un predio se divide en varios a través de una autorización administrativa de urbanización otorgada por el GAD Portoviejo, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes. Las superficies mínimas, frente y morfología, se sujetarán a lo establecido en los apartados correspondientes a los lotes y frentes mínimos del Plan Parcial de iniciativa mixta Las Acacias.

Art. 19. Ejecución del Plan Parcial. - La ejecución del presente Plan Parcial se realizará mediante distribución de cargas y beneficios conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento y las resoluciones expedidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

La compañía CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A EN LIQUIDACIÓN, a través de su representante legal o quien hiciera sus veces, será el ente gestor y urbanizador del Plan Parcial, siendo responsable de la ejecución material, técnica y económica de las obras de urbanización. El GAD Municipal ejercerá las funciones de supervisión, control, fiscalización, aprobación de proyectos y recepción de obras, garantizando el cumplimiento del presente plan parcial.

Art. 20. Responsabilidades del ente gestor. – Las obligaciones de la compañía CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A EN LIQUIDACIÓN, a través de su representante legal o quien hiciera sus veces, como ente gestor del presente parcial serán las siguientes:

a) Elaborar y ejecutar los proyectos de urbanización, de conformidad con las determinaciones del Plan Parcial y las normas técnicas municipales;
b) Contratar, supervisar y financiar las obras de infraestructura, equipamientos y servicios públicos; y,
c) Ceder el dominio del suelo reservado para vivienda de interés social a la administración municipal
d) Ceder al GAD municipal las áreas mencionadas de áreas verdes y comunales y vías, transfiriendo su dominio, una vez concluidas las obras respectivas según las actas de entrega-recepción que se suscriban para tal efecto.

Art. 21. Responsabilidad exclusiva del promotor. - La ejecución del Plan Urbanístico Complementario "Las Acacias", incluyendo su financiamiento, el desarrollo de las obras de urbanización, el cumplimiento de las cargas urbanísticas y la implementación de las unidades de actuación urbanística, será de exclusiva responsabilidad del promotor del proyecto, sin que el GAD Municipal del Cantón Portoviejo asuma obligación financiera, aval, garantía o cofinanciamiento alguno.

Art. 22. Plazo de ejecución. – La Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1) del Plan Parcial Mixto "Las Acacias", está previsto ejecutarse en un lapso de tiempo de hasta 60 meses, desde el inicio de la aplicación de la ordenanza municipal correspondiente.

Una vez efectuadas la cesión del suelo reservado para vivienda de interés social a favor del GAD Municipal, conforme a lo dispuesto en la normativa nacional, se procederá al fraccionamiento de los lotes de la UAU No.1 en un plazo máximo de cinco años. Dicho proceso se desarrollará por etapas mensuales, trimestrales y semestrales pudiendo estar sujeto a modificaciones por causas de fuerza mayor o eventos fortuitos.

CAPÍTULO II

CARGAS

Art. 23. Cargas. - Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. En el presente plan Parcial cuentan como carga las siguientes:

- Áreas destinadas a viario público
- Áreas destinadas a áreas verdes
- Ducto cajón
- Áreas destinadas a vivienda de interés social
- Servicios de AAPP y AASS
- Infraestructura vial.

Art. 24. Ejecución de vías. – Al ser un Plan Parcial desarrollado bajo iniciativa mixta, la UAU 1 se desarrollará mediante los siguientes detalles:

1. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Portoviejo intervendrá de acuerdo a su planificación y presupuesto acorde a la necesidad institucional, a la priorización que se determine en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como lo contemplado en el proyecto Mega Hidro. Es decir, lo concerniente a la superficie de servidumbre.

2. El promotor (CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A EN LIQUIDACIÓN, a través de su representante legal o quien hiciera sus veces) intervendrá en la infraestructura vial e infraestructura hidrosanitaria correspondiente a las redes de agua potable y alcantarillado sanitario de conformidad a lo que se establecen en la normativa nacional, en el área correspondiente de acuerdo a la siguiente imagen (ver imagen 15)

Imagen No. 15.- Ejecución de vías en la Unidad de Actuación Urbanística #1 - Plan Parcial Mixto "Las Acacias"

Fuente: Información cartográfica municipal 2025 y Propuesta del Plan Parcial (Dirección de Planificación Territorial)

Respecto a los proyectos, costos, áreas y formas de financiamiento dependerá de la gestión que realice cada representante legal que forma parte del Plan Parcial. Así mismo, para la ejecución de obras e infraestructuras deberá existir comunicación y articulación constante entre el promotor y las direcciones operativas del GAD Portoviejo (PORTOAGUAS EP, Obras Públicas, Unidad Ejecutora del proyecto de la Zona Norte (Megahidro), o quien hiciera sus veces).

CAPÍTULO III

VALORACIÓN DEL SUELO

Art. 25. Valoración del suelo. – En aplicación de los criterios de cargas y beneficios determinados en la LOOTUGS, se establece la siguiente valoración por metro cuadrado dentro del Plan Parcial "Las Acacias":

Tabla No. 8.- Valoración del suelo - Plan Parcial Mixto "Las Acacias"

UAU	Costo de venta de suelo/m2 ($)	Área vendible (m^2)
PREDIOS UAU 1	57,00	71.040,73
PREDIOS UAU 2	120,00	174.861,81
TOTAL		**245.902,54**

Fuente: Cálculo generado a partir de la información de la Dirección de Gestión Urbanística y Catastro, como parte de encontrar equilibrio en las cargas y beneficios.

TÍTULO IV

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Art. 26. Participación ciudadana. – En cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, los procesos desarrollados en el marco del Plan Parcial Mixto Las Acacias, fueron aplicados mecanismos que garantizan la incidencia directa con la ciudadanía, así como la coordinación interinstitucional y público–privada necesaria para la gestión compartida del territorio.

Las estrategias aplicadas han sido enfocadas en definir el plan de intervención más adecuado, garantizando un impacto positivo entre las partes involucradas y buscando efectividad en las acciones generadas; a través de mecanismos desarrollados con el fin de fortalecer la legitimidad de las acciones y asegurar su sostenibilidad en el tiempo.

Dentro de los principales mecanismos usados que se han llevado a cabo, se mencionan los siguientes:

- Mesas técnicas entre el actor privado y funcionarios de la municipalidad.
- Acciones de sensibilización y socialización.
- Entrevistas directas.
- Acciones de monitoreo y seguimiento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Todo aspecto no regulado en la presente ordenanza deberá observar lo previsto en el PDOT, PUGS, normativa municipal vigente, el Manual de Arquitectura y Urbanismo, el Manual de Calles del cantón Portoviejo.

SEGUNDA. – Es parte integrante del presente acto normativo la siguiente documentación de sustento:

- Informe Diagnóstico del Plan Parcial Las Acacias (ANEXO 1).
- Informe de Modelo de Ocupación - Propuesta del Plan Parcial Las Acacias (ANEXO 2); y
- Demás documentación que forma parte del expediente del Plan Parcial Las Acacias (ANEXO 3).

TERCERA. – Las cesiones por concepto de áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios, infraestructuras y equipamientos son de carácter público y serán cedidos a título inscribible al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

CUARTA. - El suelo destinado a vivienda de interés social deberá cumplir los parámetros mínimos de habitabilidad establecidos por la autoridad nacional, manteniendo la dotación de servicios básicos y accesibilidad universal.

QUINTA. – La dirección de Gestión Urbanística y Catastro, o la Unidad que hiciera sus veces, será la responsable del seguimiento, evaluación y control del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial, debiendo emitir informes semestrales sobre su avance y ejecución, que serán entregados a la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial, o la Unidad que hiciera sus veces.

SEXTA. - En el marco de la ejecución de las obras de infraestructuras, la Dirección de Obras Públicas, o la Unidad que hiciera sus veces, emitirá un informe técnico de supervisión cada año referente a la planificación, ejecución y habilitación de las calles, ducto cajón, aceras y bordillos de acuerdo a la superficie que le corresponde implementar a la compañía CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A. (EN LIQUIDACIÓN) o quien hiciera sus veces.

Así mismo, la Empresa pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado PORTOAGUAS EP emitirá un informe técnico de supervisión cada año referente a la planificación, ejecución y habilitación de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario. Estos informes serán entregados a la Dirección de Gestión Urbanística y Catastro o quien haga sus veces en conformidad al procedimiento que se emita para el efecto.

SÉPTIMA. – La aprobación del Plan Urbanístico Complementario "Las Acacias" constituye exclusivamente un acto de planificación urbana y no implica, en ningún caso, validación, reconocimiento ni saneamiento de derechos de propiedad, dominio, posesión o representación legal sobre el predio objeto del plan, los cuales son de exclusiva responsabilidad del promotor del proyecto.

OCTAVA. - La Compañía Promotora asume total y exclusiva responsabilidad civil, penal, laboral, tributaria y administrativa frente a terceros, derivada de la titularidad del predio, de su situación jurídica, societaria o sucesoria, así como de la ejecución de las obras de urbanización y del desarrollo del proyecto.

El GAD Municipal del Cantón Portoviejo y los miembros del Concejo Municipal quedan expresamente exentos de cualquier responsabilidad solidaria, subsidiaria o concurrente por obligaciones, deudas o contingencias pasadas, presentes o futuras de la Compañía Promotora. La Promotora se obliga a mantener indemne al Municipio frente a cualquier reclamo, acción o proceso judicial que se derive de la titularidad del suelo o de la ejecución del Plan Urbanístico Complementario "Las Acacias".

NOVENA. - La aplicabilidad y ejecución de los derechos urbanísticos otorgados por la presente Ordenanza se encuentran condicionadas a la existencia jurídica y capacidad legal del promotor del proyecto. En caso de que la Superintendencia de Compañías disponga la cancelación registral o extinción de la personería jurídica del promotor antes de la conclusión de las obras de urbanización, los efectos urbanísticos de esta Ordenanza quedarán automáticamente suspendidos, sin generar derecho a indemnización alguna, hasta que se acredite un nuevo titular o promotor legalmente habilitado conforme a la normativa municipal vigente.

DÉCIMA. - Previo a la suscripción de cualquier instrumento jurídico derivado de la ejecución del Plan Urbanístico Complementario "Las Acacias", deberá incorporarse al expediente administrativo el documento que acredite la representación legal del promotor inmobiliario para obligar a la sociedad y suscribir dichos instrumentos.

DÉCIMA PRIMERA. - La ejecución del Plan Urbanístico Complementario "Las Acacias" deberá observar un criterio de desarrollo secuencial y proporcional entre las distintas unidades de actuación urbanística. La habilitación, comercialización o consolidación de etapas correspondientes a unidades de mayor rentabilidad económica estará condicionada al avance efectivo y verificable de las obras de urbanización y de vivienda de interés social previstas en la UAU 1, conforme a los porcentajes y plazos que determine la administración municipal competente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Se dispone a la Dirección de Planificación Territorial, proceda conforme lo prescrito en el Reglamento a la LOOTUGS, esto es que en un plazo no mayor de sesenta (60) días de publicada la presente ordenanza, se remita este instrumento a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitando el registro del mismo. A la solicitud de registro se acompañará lo determinado en el mencionado artículo.

El registro se realizará conforme a lo establecido en las normas técnicas vigentes, expedidas por la SOT y por el CTUGS.

SEGUNDA. – En el plazo de dos (2) años, el promotor la CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A EN LIQUIDACIÓN, a través de su representante legal o quien hiciera sus veces, deberá presentar el proyecto de desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística #2, cumpliendo con las cargas determinadas en la presente Ordenanza.

TERCERA. –El GAD Portoviejo, a través de la Dirección Cantonal de Desarrollo Social y Humano, o la Unidad que hiciera sus veces, en coordinación con la Unidad de Legalización de Tierras o quien hiciera sus veces, en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, definirá el listado de beneficiarios de los lotes destinados a vivienda de interés social (VIS), correspondientes a las familias afectadas del sector comprendido en la Unidad de Actuación Urbanística 1 del Plan Parcial Mixto Las Acacias, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa nacional vigente.

Una vez efectuadas las cesiones correspondientes por parte del promotor, se procederá a la gestión y entrega de las escrituras a los beneficiarios respectivos.

CUARTA. – Las cesiones de suelo destinadas a vivienda de interés social, correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística N.º 1, deberán ser entregadas mediante escritura pública al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, en un plazo máximo de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario contados a partir de la publicación de la presente ordenanza.

En caso de incumplimiento, se suspenderá la emisión de documentos habilitantes, tales como avalúos y demás certificados necesarios para la compra-venta de terrenos, hasta que se cumpla con lo dispuesto en esta Ordenanza.

QUINTA. – En un plazo máximo de tres (3) años, las obras correspondientes a vías, ducto cajón, redes de agua potable y alcantarillado de la Unidad de Actuación Urbanística N.º 1, en la superficie de ejecución asignada a la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA LAS ACACIAS S.A (EN LIQUIDACIÓN) o quien hiciera sus veces, deberán haber alcanzado un setenta y cinco por ciento (75 %) de ejecución global.

El porcentaje restante deberá ser ejecutado en un plazo adicional de dos (2) años.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, y posterior registro en la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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

Firmado electrónicamente por:
JAVIER HUMBERTO
PINCAY SALVATIERRA
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Javier Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO "PLAN PARCIAL DE INICIATIVA MIXTA LAS ACACIAS", fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 24 de diciembre de 2025 y 08 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 08 de enero de 2026.

Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los ocho días del mes de enero del año dos mil veintiséis, a las 14H00.- 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 INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO "PLAN PARCIAL DE INICIATIVA MIXTA LAS ACACIAS"**.**

Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 08 de enero de 2026.- 16H00.- 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 INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO "PLAN PARCIAL DE INICIATIVA MIXTA LAS ACACIAS"**,** y procédase de acuerdo a la Ley.

Firmado electrónicamente por:
JAVIER HUMBERTO
PINCAY SALVATIERRA
Validar únicamente con FirmaEC

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 jueves 08 de enero de 2026.- 16H00.- Lo Certifico:

Firmado electrónicamente por:
JOSE REINALDO
GALARZA CEDENO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NGA/FMA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.