

ACTA DE PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES

Proceso de Subasta Pública Ascendente No. EPMUVI-PUNV-2025-01
Enajenación del Lote 7 – Distrito 2 – Parque Urbano y de Negocios Villanueva

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Entidad convocante:	Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Portoviejo – PORTOVIVIENDA EP.
Objeto del proceso:	Enajenación del Lote 7 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva.
Clave catastral:	01080430890000000
Modalidad de contratación:	Subasta Pública Ascendente
Código del procedimiento:	EPMUVI-PUNV-2025-01
Fecha de publicación de la convocatoria:	5, 6 y 7 de junio de 2025.
Fecha de esta acta:	11 de junio de 2025.

2. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. PORTOVIVIENDA-2025-034, el Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Portoviejo – PORTOVIVIENDA EP, resolvió aprobar el inicio del proceso de subasta pública ascendente para la enajenación del Lote N.º 7 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva, identificado con la clave catastral 01080430890000000 y con un área de 2.356,88 m².

Este proceso fue autorizado por el Directorio de PORTOVIVIENDA EP en sesión extraordinaria de fecha 29 de abril de 2025, luego de recibir los informes de viabilidad técnica, administrativa, comercial y jurídica, emitidos por las áreas correspondientes. Dichos informes evidenciaron que el bien se encuentra debidamente registrado, libre de gravámenes, con avalúo comercial vigente de USD 730.632,80, y que su enajenación se enmarca en el Reglamento Sustitutivo de Enajenación de Bienes Inmuebles y demás normativa aplicable.

Posteriormente, mediante memorando MEMO-EPMUVI-DAT-2025-499 del 02 de junio de 2025, el Presidente de la Comisión de Enajenación entregó oficialmente las Bases del Proceso de Subasta, que fueron aprobadas por la Gerencia General, dando lugar a la convocatoria pública.

Dicha convocatoria fue publicada el 04 de junio de 2025 a través de los canales oficiales institucionales, invitando a personas naturales y jurídicas legalmente capaces, nacionales o extranjeras, a participar en el proceso de subasta.

En la convocatoria se estableció, además, que los interesados podrían presentar preguntas y solicitar aclaraciones respecto a las bases del proceso a través del correo electrónico institucional villanueva@portovivienda.gob.ec, hasta la fecha establecida en el cronograma del proceso. Como resultado de dicho mecanismo, se receptaron varias preguntas, cuyas respuestas y aclaraciones se recogen a continuación.

3. LISTADO DE PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES

En cumplimiento con lo establecido en la convocatoria del proceso EPMUVI-PUNV-2025-01, y en observancia de los principios de transparencia, igualdad y publicidad que rigen la contratación pública, PORTOVIVIENDA EP pone en conocimiento de los interesados el siguiente consolidado de preguntas recibidas y las respectivas respuestas y aclaraciones emitidas por la Comisión de Enajenación. Estas forman parte integrante de las bases del proceso y su cumplimiento será obligatorio para todos los participantes.

PREGUNTA 1

1.- Cuales son las normas de construcción urbanísticas del GAD Municipal de Portoviejo sobre el uso del suelo del Lote 7 - Distrito 2 - Fase 1, Debido a que necesito saber el área útil para poder desarrollar mi proyecto.

El Lote 7-Distrito2-Fase 1, signado con código VN-C1- CZ4-L- 02 de acuerdo con lo detallado en la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE., en su art 30 y Art 31. Se detallan las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad.

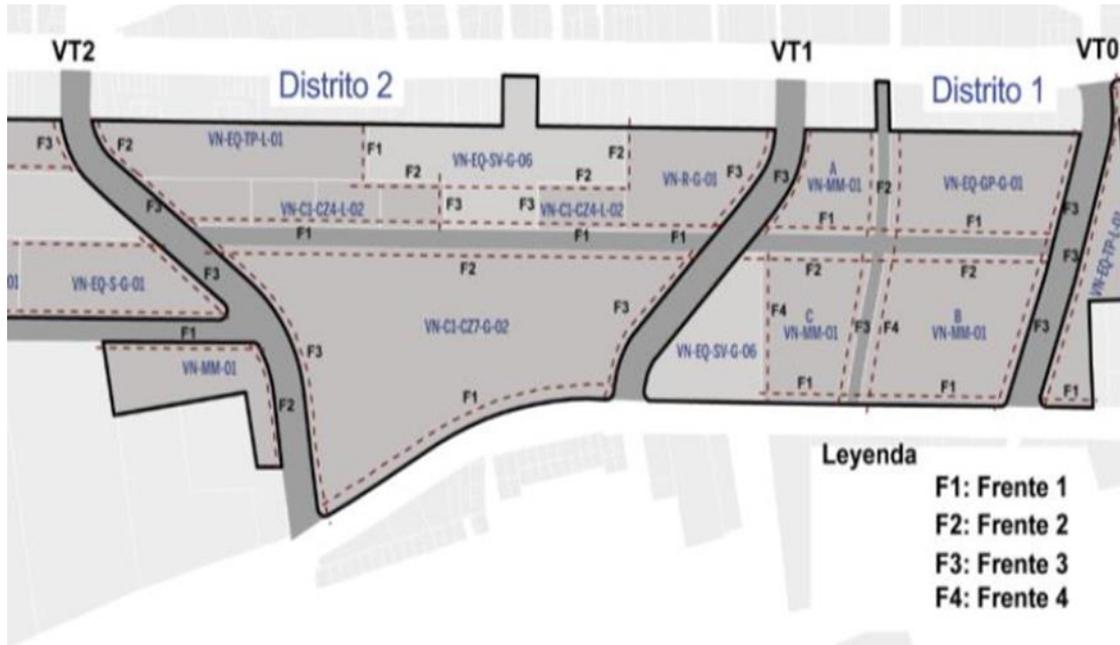
Art.-30 Normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad.

tabla No.11:

CÓDIGO	Lote mínimo	Frente mínimo	Relación Frente-Fondo	CO S	Distancia entre bloques	CUS Básico	# Pisos Máximo	CUS Máximo
VN-C1-CZ4-L-02	800	25	1:1.40	0.7	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9

Art. 31.- Retiros.

CÓDIGO	RETIRO MÍNIMO	FORMA DE OCUPACIÓN
VN-C1-CZ4-L-02	Frente 1(F1)	5.00 Sobre edificaciones con soportal
	Frente 2(F2)	3.00 Con retiro
	Frente 3(F3)	3.00 Con retiro
	Lateral	0.00 Línea de propiedad



PREGUNTA 2:

2.- Cual es el uso del suelo del Lote 7 - Distrito 2 - Fase 1, porque voy a construir un local comercial, para saber si el uso del suelo es compatible con mi proyecto.

El uso de suelo del lote 7 del distrito 2-Fase 1, se encuentra detallado en el Art. 24 Tabla No.6 y el Art. 29, tabla 8 de, la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.

Art. 24.-

Usos específicos y actividades

Tabla No. 6 USOS DE SUELO ESPECÍFICOS Y ACTIVIDADES				
CÓDIGO	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	DENOMINACIÓN DEL USO	DEFINICIÓN Y ACTIVIDADES
VN-C1-CZ4-L-02	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal	EDIFICACIONES ADMINISTRATIVAS O DE OFICINAS	Son los edificios destinados al desarrollo de diversas actividades administrativas, de gestión pública o privada, empresas, y similares; que implican actividades ejecutivas que usan frecuentemente escritorios, archivadores, salas de

				reuniones, atención al público y similares.
--	--	--	--	---

Art.29.- Compatibilidades.

Distrito 2.- Empresarial y Comercial. -

TABLA NO.8		
CÓDIGO	USO GENERAL	USO ESPECÍFICO
VN-C1- CZ4-L- 02	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercio Zonal

En virtud de lo expuesto, lote en mención posee un uso general "COMERCIAL Y DE SERVICIOS", con un uso específico de comercio zonal, el cual es definido como, aquel comercio identificado como de mediano impacto y de mediana escala de cobertura, por lo cual es compatible con la construcción de un local comercial.

PREGUNTA 3:

3.- Cuantos niveles o pisos se pueden construir en este lote, incluido la planta baja.

En el Lote 7 con código VN-C1- CZ4-L- 02 de acuerdo con lo detallado en la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE., en su art 30. Se detallan las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad, a continuación, se adjunta la tabla No.11:

USO PRINCIPAL	CÓDIGO	Lote mínimo	Frente mínimo	Relación Frente-Fondo	CO S	Distancia entre bloques	CUS Básico	# Pisos Máximo	CUS Máximo
Edificaciones administrativas o de oficinas.	VN-C1- CZ4-L- 02	800	25	1:1.40	0.7	1/3 de la altura máxima a construir	2.3	12	5.9

PREGUNTA 4:

4.- Cuales son las exoneraciones en impuesto con el GAD MUNICIPAL DE PORTOVIEJO, de este lote.

El lote 7 -Distrito2 -Fase 1 se encuentra ubicado en el Parque Urbano y de Negocios Villanueva considerado como una de los Polos de Desarrollo del Cantón Portoviejo, por ello conforme a lo detallado en la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO ECONÓMICO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE SUSTITUYE EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO II, DENOMINADO "DE LOS INCENTIVOS PARA EL DESARROLLO DE NUEVAS INVERSIONES PRODUCTIVAS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO"

“ARTÍCULO INNUMERADO (2).- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Los beneficios e incentivos de la presente ordenanza serán aplicados a favor de las personas naturales o jurídicas que efectúen nuevas inversiones productivas en los sectores establecidos en el artículo 9.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno; Polos de Desarrollo del cantón Portoviejo (Clúster de Salud, Desarrollo Integral de Crucita, Parque de Negocios Villa Nueva; y, Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico); sectores inmobiliarios y salud; las que se realicen dentro del límite definido como Zona Cero en el cantón Portoviejo y aquellas inversiones efectuadas con gestor privado, responsable del desarrollo del proyecto público delegado por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.”

“ARTÍCULO INNUMERADO (5).- REDUCCIONES SOBRE LOS TRIBUTOS A LOS PREDIOS Y SOBRE LOS IMPUESTOS A LAS TRANSFERENCIAS DE PREDIOS.-

- B. Las nuevas inversiones productivas que se establezcan en las zonas delimitadas como Polos de Desarrollo cuyo monto sea igual o mayor a la inversión mínima establecida artículo referente a definiciones del presente título, se beneficiarán durante 10 años de hasta el 50% de reducción de la obligación tributaria causada, a partir del año inmediato superior al inicio de la ejecución del proyecto, debidamente aprobado por el GAD Portoviejo, cuyo porcentaje de reducción será establecido conforme la siguiente tabla:

HASTA EL 50% SOBRE EL TRIBUTO CAUSADO			
MONTO DE INVERSIÓN		% DESCUENTO	PERIODO DE DESCUENTO
DESDE	HASTA		
\$250.000,00	\$300.000,00	35%	10 AÑOS
\$300.000,01	\$400.000,00	40%	
\$400.000,01	EN ADELANTE	50%	

PREGUNTA 5:

5.- Cuantos parqueaderos confluyen con este lote.

El lote 7 del distrito 2, se encuentra próximo a suelo destinado para parqueo, donde se proyectan 140 parqueos.

PREGUNTA 6:

6.- Cuantas vías rodean a este lote, si existen vías cual es la sección típica de esta vía.

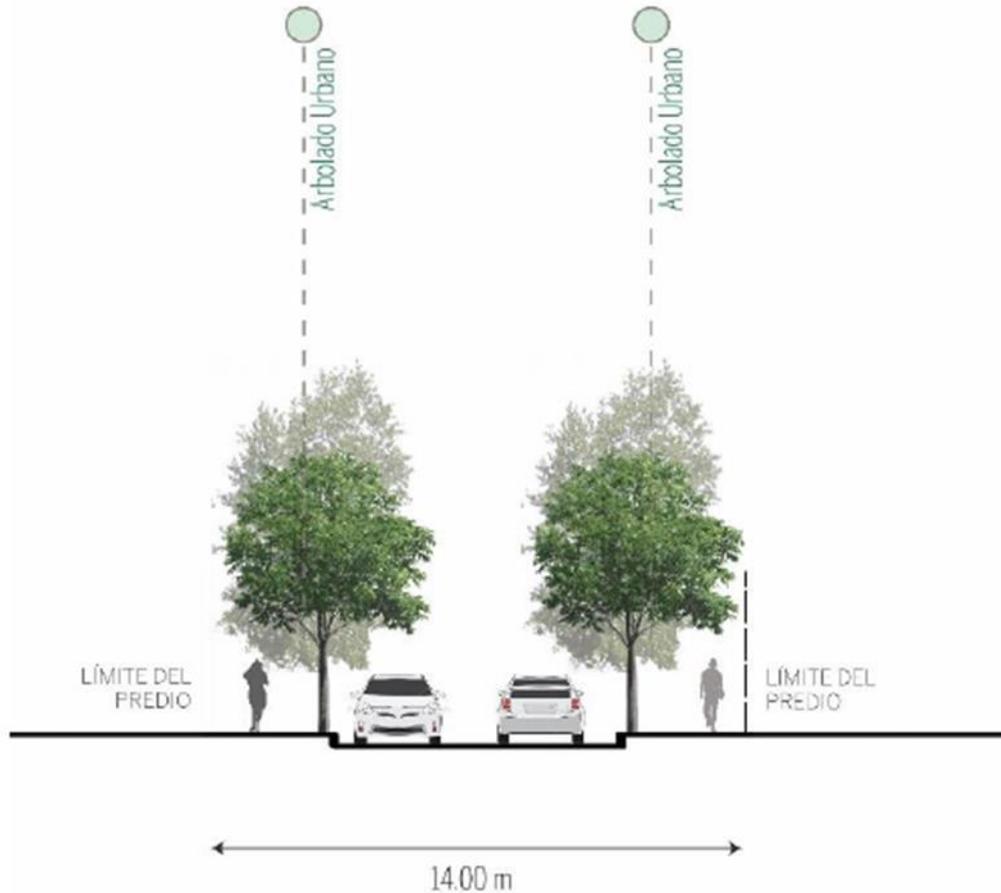
El lote 7 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva, se encuentra ubicado sobre la Vía Longitudinal interna, la cual posee una sección de 14 m² de acuerdo a lo suscrito en el Art. 41 de la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.

Art. 40.-Vía Interna 1 (VI1). - Esta vía tiene un ancho total de 14m.



- . Acera: El ancho de acera comprenderá la franja de circulación peatonal que no podrá ser menor a 3 metros; franja de servicio; y, franja de seguridad.
2. Calzada: El ancho de la calzada está compuesto por dos carriles de circulación general.

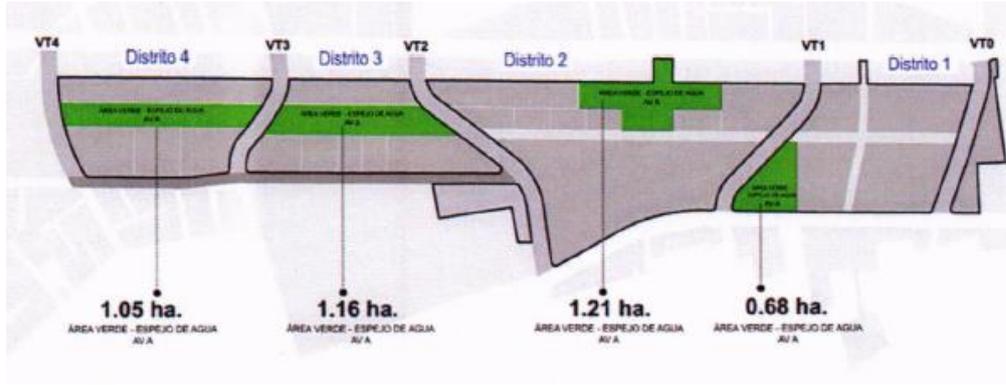
Gráfico No. 21



PREGUNTA 7:

7.- Cuantos m² de áreas verdes rodean o se aproximan al lote señalado.

La fase 1 del Parque urbano y de negocios Villanueva, posee 4.1 hectáreas, en base a lo establecido en el Artículo 22. El distrito 2 de la Fase 1 posee 1.21 hectáreas, se adjunta el mapa de áreas verdes del proyecto.



PREGUNTA 8:

8.- Debido a que estos terrenos fueron de la Aviación Civil, no tienen impedimentos para su SUBASTA.

El lote 7 del distrito 2 fase 1, signado con clave catastral 0108043089 se encuentra saneado y actualmente es propiedad de PORTOVIVIENDA EP. El predio en mención es público de dominio privado, y el proceso de enajenación se especifica en el Art 45 de la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PLAN PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO, PRIMERA FASE.

PREGUNTA 9:

9.- Debido a que estos terrenos fueron utilizados como pista de aterrizaje del Aeropuerto de Portoviejo, existe algún sistema que atraviese por el lote 7.

No existe ningún sistema que atraviese por el lote 7.

PREGUNTA 10:

10.- Existe alguna tubería del Sistema Hidro Sanitario de la Ciudad de Portoviejo, que atraviese por el lote 7.

Actualmente el sistema hidrosanitario se encuentra aproximadamente a 100 metros del lote 7 del distrito 2 fase 1, sin embargo, es importante destacar que dentro de la planificación para el 2026 se encuentra programada la ejecución de la Vía Longitudinal (VL1) la cual contara con las redes Hidrosanitarias y alumbrado público.

PREGUNTA 11:

11.- Cual es la proximidad del sistema eléctrico para el lote 7.

Actualmente el sistema eléctrico se encuentra aproximadamente a 150 metros del lote 7 del distrito 2 fase 1, es importante destacar que dentro de la planificación para el 2026 se encuentra programada la ejecución de la Vía Longitudinal (VL1) la cual contara con las redes Hidrosanitarias y alumbrado público.

PREGUNTA 12:

12.- Cual es la proximidad de Sistema hidrosanitario para el lote 7.

Actualmente el sistema hidrosanitario se encuentra aproximadamente a 100 metros del lote 7 del distrito 2 fase 1, sin embargo, es importante destacar que dentro de la planificación para el 2026 se encuentra programada la ejecución de la Vía Longitudinal (VL1) la cual contara con las redes Hidrosanitarias y alumbrado público.

PREGUNTA 13:

Buenas tardes Lcdo. Hector Javier Párraga Rivadeneira Mgs. Gerente General De La Empresa Pública Municipal De Vivienda Del Cantón Portoviejo - PORTOVIVIENDA , de acuerdo a la convocatoria, y legalmente capaz para participar el proceso de SUBASTA DEL TERRENO SIGNADO CON CLAVE CATASTRAL 01080430890000000, identificado como (LOTE 7 - DISTRITO 2 - FASE 1), del PLAN PARCIAL PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA (FASE 1), y de acuerdo al ITEM 3 del CRONOGRAMA DE SUBASTA ASCENDENTE EPMIVI-PUNV-2025-01, me permito realizar un alcance a las preguntas enviadas:

1.- En el numeral 3.1.6 plazo de construcción prioritaria indica "todo proyecto inmobiliario a desarrollarse en el lore 7 del distrito 2 del Plan Parcial Villanueva, Fase, tendrá un plazo de construcción que no será inferior a 3 años contados a partir de la notificación al propietario.

Por favor explicar a qué plazo corresponde iniciar la construcción dentro de los 3 años o iniciar la construcción después de los 3 años.

3.1.6 Plazo de construcción prioritaria

En virtud de la declaración prioritaria de construcción establecida en el artículo 33 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan urbanístico complementario que regula el uso y gestión del suelo en el Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo, fase 1, todo proyecto inmobiliario a desarrollarse en el Lote 7 del Distrito 2 del Plan Parcial Villanueva, Fase 1, tendrá un plazo de construcción que no será inferior de 3 años contados a partir de la notificación al propietario con la resolución emitida por la Gerencia General de la Empresa Pública PORTOVIVIENDA que lo determine.

RESPUESTA:

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

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 46.- DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

El desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios en los predios que conforman los macrolotes dentro del ámbito de la presente ordenanza se declararán como de carácter prioritaria, una vez que se realice la tradición de dominio a otro actor económico, o en el momento en el que el operador inmobiliario resuelva la construcción y operación de cualquier tipo de infraestructura inmobiliaria conforme a la atribución determinada en el artículo 44, numeral 3 de esta ordenanza.

El plazo para iniciar la construcción de proyectos será determinado mediante acto administrativo por el Gerente General del operador inmobiliario, sin perjuicio de la aplicación de sanciones en caso de presentarse el incumplimiento del referido plazo.

ARTÍCULO 64. – DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

A fin de garantizar el desarrollo del Parque Urbano y de Negocios Villanueva, se realizará un informe de construcción prioritaria que determinará un plazo de ejecución de obra de acuerdo con el tipo de proyecto presentado. Informe que será notificado al inversionista por resolución administrativa en apego al marco jurídico correspondiente.

4. ACLARACIONES

Reemplazar el numeral 3.1.6. de las Bases del Proceso de Subasta Pública EPMUVI-PUNV-2025-01, por lo siguiente:

3.1.6 Plazo de construcción prioritaria

En virtud de la declaración prioritaria de construcción establecida en el artículo 46 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan urbanístico complementario que regula el uso y gestión del suelo en el Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo, fase 1, todo proyecto inmobiliario a desarrollarse en el Lote 7 del Distrito 2 del Plan Parcial Villanueva, Fase 1, tendrá un plazo de construcción que no será inferior de 3 años contados a partir de la notificación al propietario con la resolución emitida por la Gerencia General de la Empresa Pública PORTOVIVIENDA que lo determine.

5. DISPOSICIONES FINALES

1. Las respuestas y aclaraciones contenidas en la presente acta forman parte integrante de las bases del proceso de Subasta Pública Ascendente N.º EPMUVI-PUNV-2025-01 y, en consecuencia, son de cumplimiento obligatorio para todos los participantes.
2. En caso de contradicción entre lo establecido en las bases originales y las aclaraciones aquí recogidas, prevalecerá el contenido de esta acta, conforme a lo previsto en el Reglamento Interno de Enajenación de Bienes Inmuebles de PORTOVIVIENDA EP.

3. Esta acta será publicada en la página web institucional de PORTOVIVIENDA EP (www.portovivienda.gob.ec) y enviada a quienes hayan manifestado formalmente su interés en participar en el proceso, a fin de garantizar la debida publicidad y acceso a la información.
4. No se receptorán nuevas preguntas ni solicitudes de aclaración sobre las bases del proceso después de la publicación de la presente acta, de acuerdo con los plazos establecidos en el cronograma oficial de la subasta.

6. ANEXOS

- Adjunto email recibidos al correo villanueva@portovivienda.gob.ec

7. FIRMA DE LOS RESPONSABLES

Para constancia y validez legal de lo actuado, suscriben la presente acta los miembros responsables de la Comisión de Enajenación de PORTOVIVIENDA EP, en representación de la entidad convocante y en cumplimiento de sus atribuciones institucionales.

	Ing. Hernando Mendoza Zambrano PRESIDENTE DE LA COMISIÓN (D)	
Elaborado Por:	Abg. Fabrina Molina Parrales MIEMBRO DE LA COMISIÓN	
	Ing. Cristhian Solórzano Morrillo MIEMBRO DE LA COMISIÓN	
Revisado Por:	Abg. David Bailon Ubillus SECRETARIA DE LA COMISIÓN	

Preguntas: Subasta ascendente EPMIVI-PUNV-2025-01

CIRI MAR<ciritamanaba@hotmail.com>

mar 10/06/2025 14:00

Para: Villanueva Portovivienda <Villanueva@portovivienda.gob.ec>;

Buenas tardes Lcdo. Hector Javier Párraga Rivadeneira Mgs. Gerente General De La Empresa Publica Municipal De Vivienda Del Cantón Portoviejo - PORTOVIVIENDA , de acuerdo a la convocatoria, y legalmente capaz para participar el proceso de SUBASTA DEL TERRENO SIGNADO CON CLAVE CATASTRAL 01080430890000000, identificado como (LOTE 7 - DISTRITO 2 - FASE 1), del PLAN PARCIAL PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA (FASE 1), y de acuerdo al ITEM 3 del CRONOGRAMA DE SUBASTA ASCENDENTE EPMIVI-PUNV-2025-01, me permito enviar las siguientes preguntas:

- 1.- Cuales son las normas de construcción urbanísticas del GAD Municipal de Portoviejo sobre el uso del suelo del Lote 7 - Distrito 2 - Fase 1, Debido a que necesito saber el area útil para poder desarrollar mi proyecto.
- 2.- Cual es el uso del suelo del Lote 7 - Distrito 2 - Fase 1, porque voy a construir un local comercial, para saber si el uso del suelo es compatible con mi proyecto.
- 3.- Cuantos niveles o pisos se pueden construir en este lote, incluido la planta baja.
- 4.- Cuales son las exoneraciones en impuesto con el GAD MUNICIPAL DE PORTOVIEJO, de este lote.
- 5.- Cuantos parqueaderos confluyen con este lote.
- 6.- Cuantas vías rodean a este lote, si existen vías cual es la sección típica de esta via.
- 7.- Cuantos m2 de áreas verdes rodean o se aproximan al lote señalado.
- 8.- Debido a que estos terrenos fueron de la Aviación Civil, no tienen impedimentos para su SUBASTA.
- 9.- Debido a que estos terrenos fueron utilizados como pista de aterrizaje del Aeropuerto de Portoviejo, existe algún sistema que atraviese por el lote 7.
- 10.- Existe alguna tubería del Sistema Hidro Sanitario de la Ciudad de Portoviejo, que atraviese por el lote 7.
- 11.- Cual es la proximidad del sistema eléctrico para el lote 7.
- 12.- Cual es la proximidad de Sistema hidrosanitario para el lote 7.

Cira Rocio Marcillo Riofrio
C.C. 1311897860

ALCANCE A LAS PREGUNTAS ENVIADAS

CIRI MAR<ciritamanaba@hotmail.com>

mar 10/06/2025 17:17

Para: Villanueva Portovivienda <Villanueva@portovivienda.gob.ec>;

Buenas tardes Lcdo. Hector Javier Párraga Rivadeneira Mgs. Gerente General De La Empresa Publica Municipal De Vivienda Del Cantón Portoviejo - PORTOVIVIENDA , de acuerdo a la convocatoria, y legalmente capaz para participar el proceso de SUBASTA DEL TERRENO SIGNADO CON CLAVE CATASTRAL 01080430890000000, identificado como (LOTE 7 - DISTRITO 2 - FASE 1), del PLAN PARCIAL PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA (FASE 1), y de acuerdo al ITEM 3 del CRONOGRAMA DE SUBASTA ASCENDENTE EPMIVI-PUNV-2025-01, me permito realizar un alcance a las preguntas enviadas:

1.- En el numeral 3.1.6 plazo de construcción prioritaria indica "todo proyecto inmobiliario a desarrollarse en el lote 7 del distrito 2 del Plan Parcial Villanueva, Fase , **tendrá un plazo de construcción que no será inferior a 3 años contados a partir de la notificación al propietario.**

Por favor explicar a que plazo corresponde iniciar la construcción dentro de los 3 años o iniciar la construcción después de los 3 años.

3.1.6 Plazo de construcción prioritaria

En virtud de la declaración prioritaria de construcción establecida en el artículo 33 de la Ordenanza que incorpora a la normativa municipal el plan urbanístico complementario que regula el uso y gestión del suelo en el Polo de Desarrollo Parque Urbano y de Negocios Villanueva de Portoviejo, fase 1, todo proyecto inmobiliario a desarrollarse en el Lote 7 del Distrito 2 del Plan Parcial Villanueva, Fase 1, tendrá un plazo de construcción que no será inferior de 3 años contados a partir de la notificación al propietario con la resolución emitida por la Gerencia General de la Empresa Pública PORTOVIVIENDA que lo determine.