

PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA

PORTOVIEJO LA MEJOR CIUDAD PARA INVERTIR



PORTOVIEJO
ALCALDÍA
crecemos juntos



PORTO
VIVIENDA EP



CONTENIDO:

CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO II: CONDICIONES TÉCNICAS

CAPÍTULO III: CONDICIONES FINANCIERAS



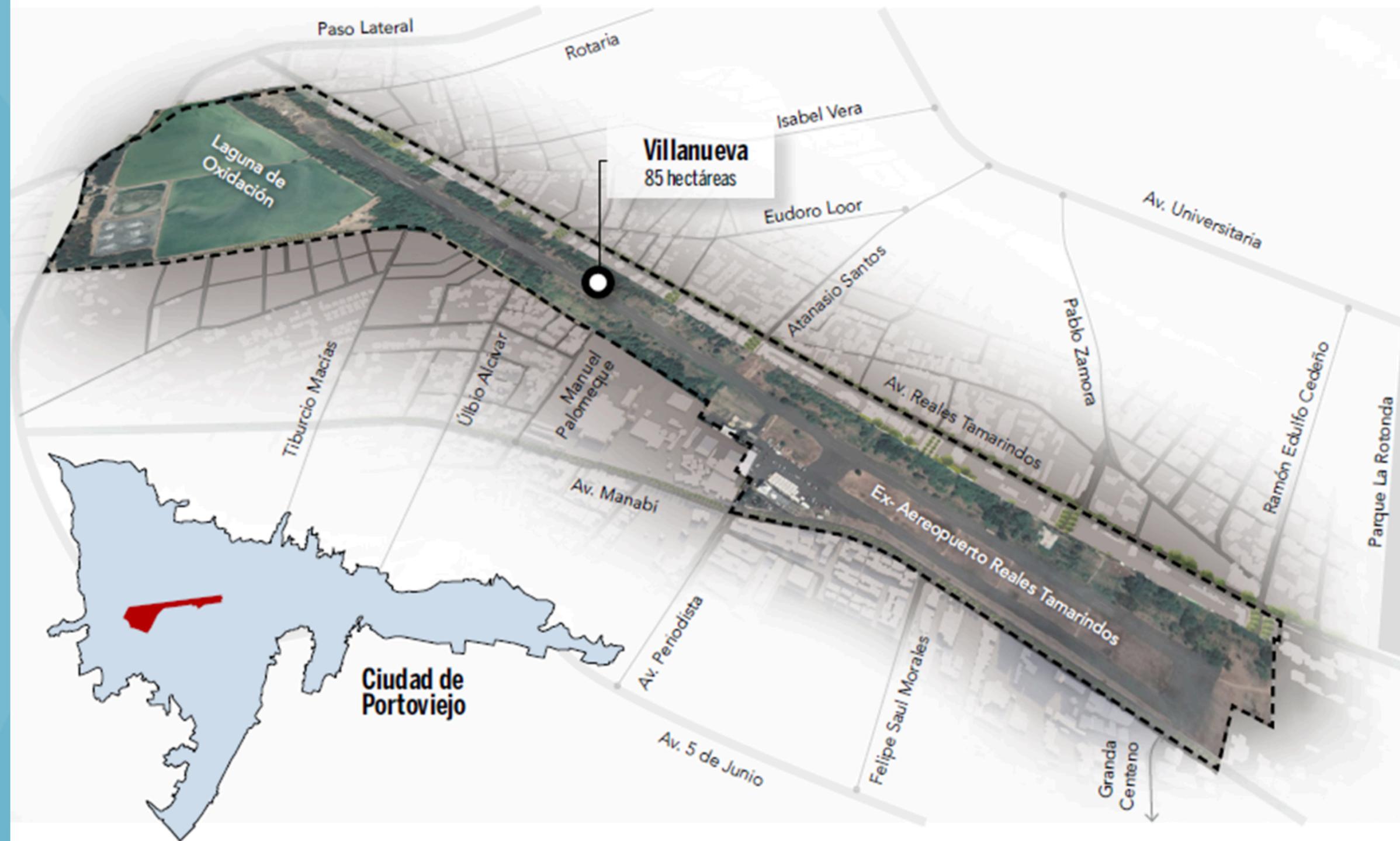
CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES



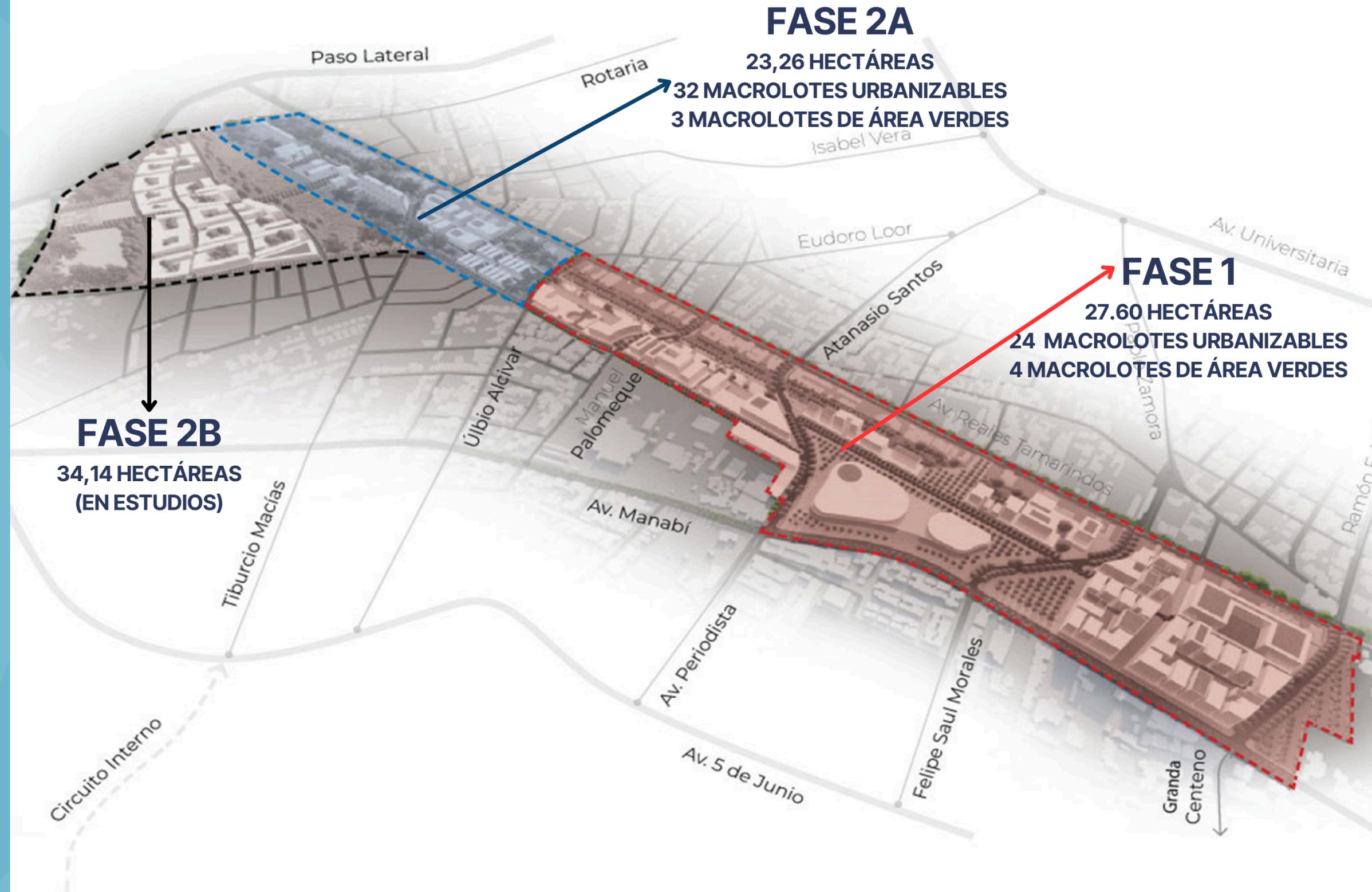
PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA

ES UN PLANTEAMIENTO ESTRATÉGICO QUE TIENE EL OBJETIVO DE HABILITAR Y DAR UN APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO AL SUELO NO CONSOLIDADO QUE CORRESPONDE AL EX AEROPUERTO REALES TAMARINDOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO.



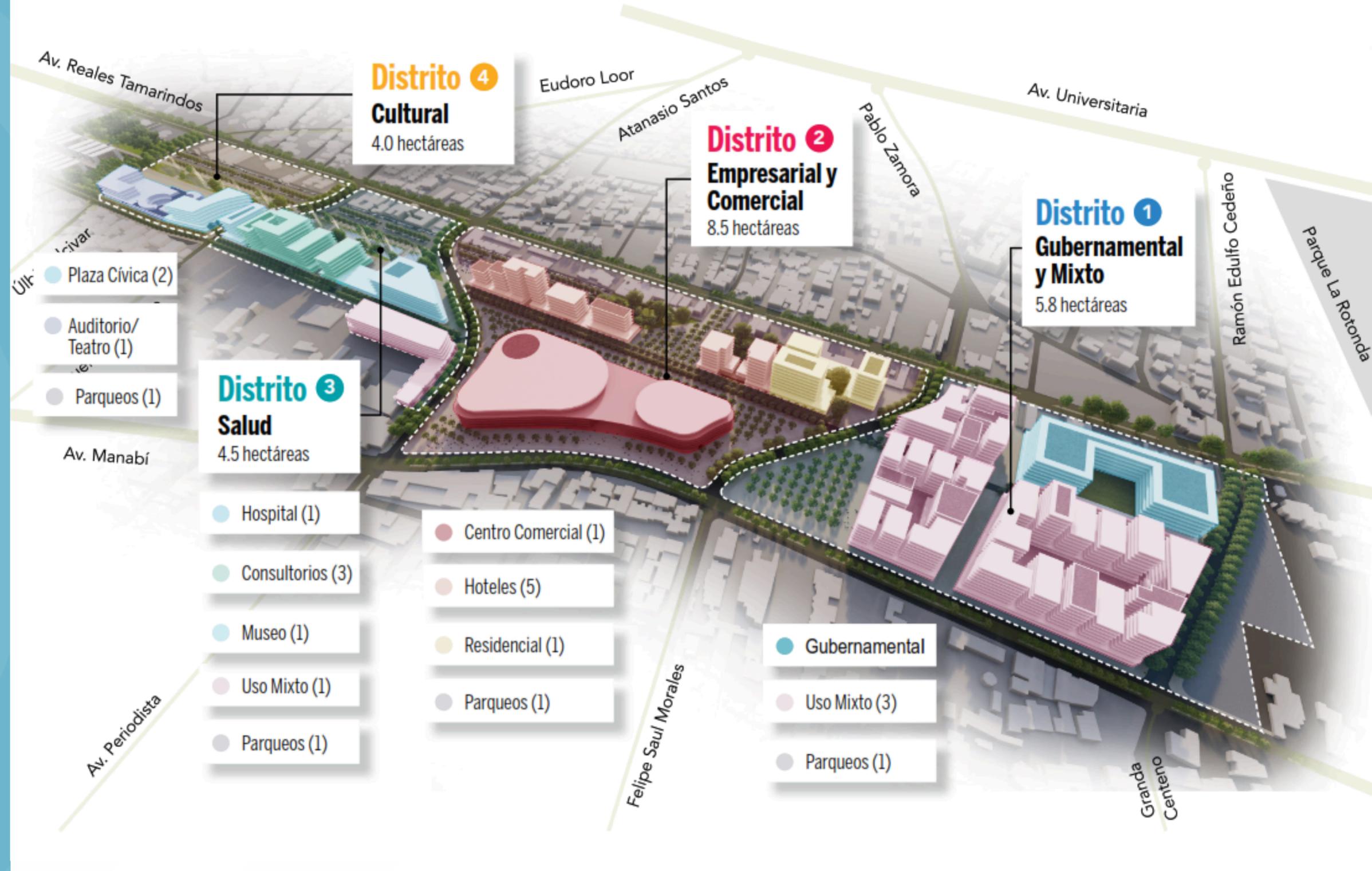
PROPUESTA INMOBILIARIA

ESTE NUEVO EJE DE DESARROLLO URBANO PERMITE INCORPORAR ESTA ÁREA AL EMPLAZAMIENTO URBANO ACTUAL, ESTABLECIENDO DIFERENTES SECTORES CON USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARA EL DESARROLLO DE DIFERENTES ACTIVIDADES ECONÓMICAS.



USO DEL SUELO FASE 1

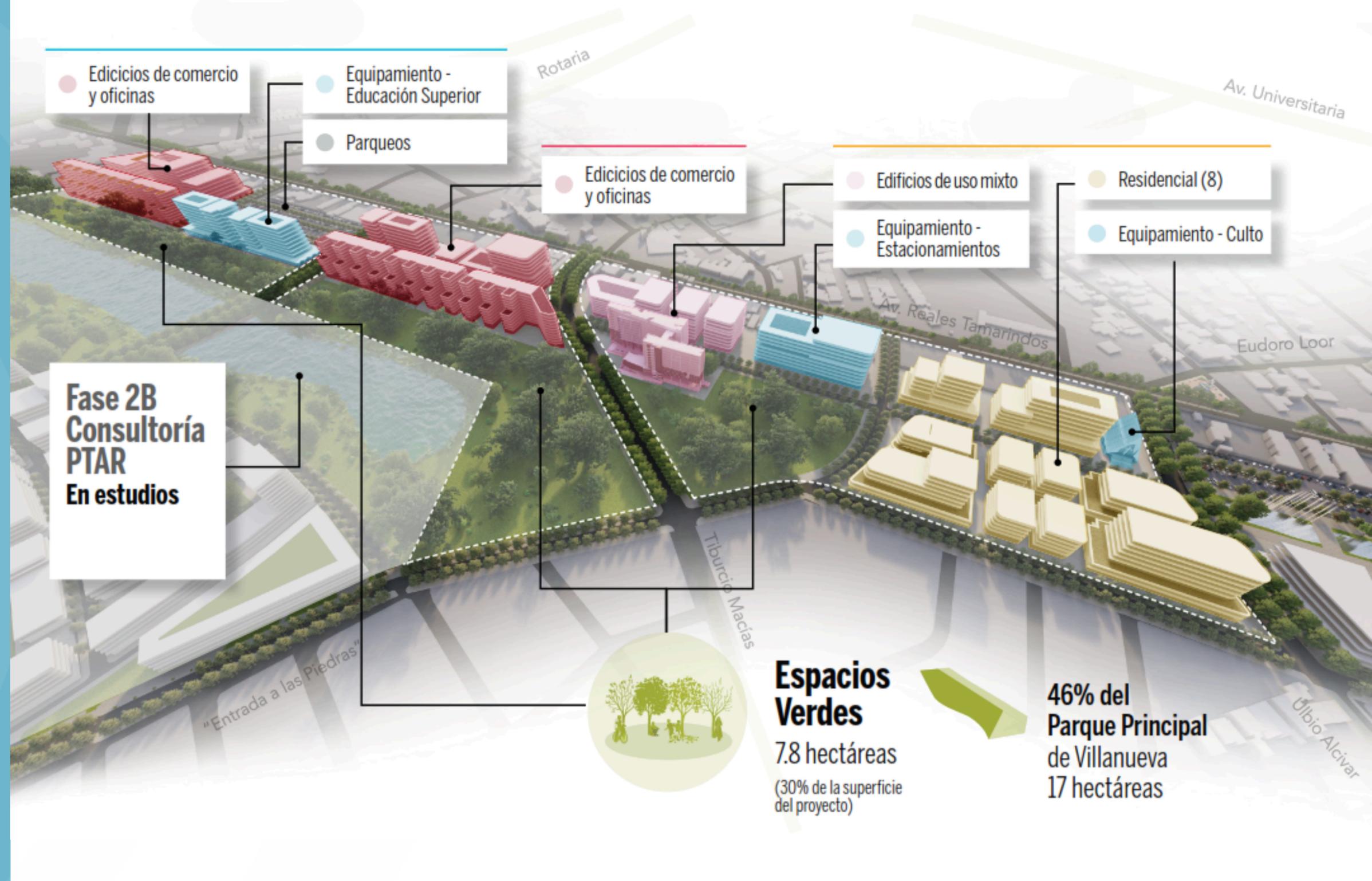
SE DIVIDE EN ÁREAS GEOGRÁFICAS DENOMINADAS DISTRITOS, LOS CUALES A SU VEZ SE SUBDIVIDEN EN MACROLOTES QUE CUENTAN CON USO PRINCIPAL Y COMPLEMENTARIO DEL SUELO, ESTOS ESPACIOS SE ENCUENTRAN DELIMITADOS POR VÍAS TRANSVERSALES Y LONGITUDINALES.



USO DEL SUELO FASE 2A

ESTÁ CONFORMADA POR UNA SOLA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, CONFORMADA DE 35 MACROLOTES, DE LOS CUALES 32 APORTAN AL ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO.

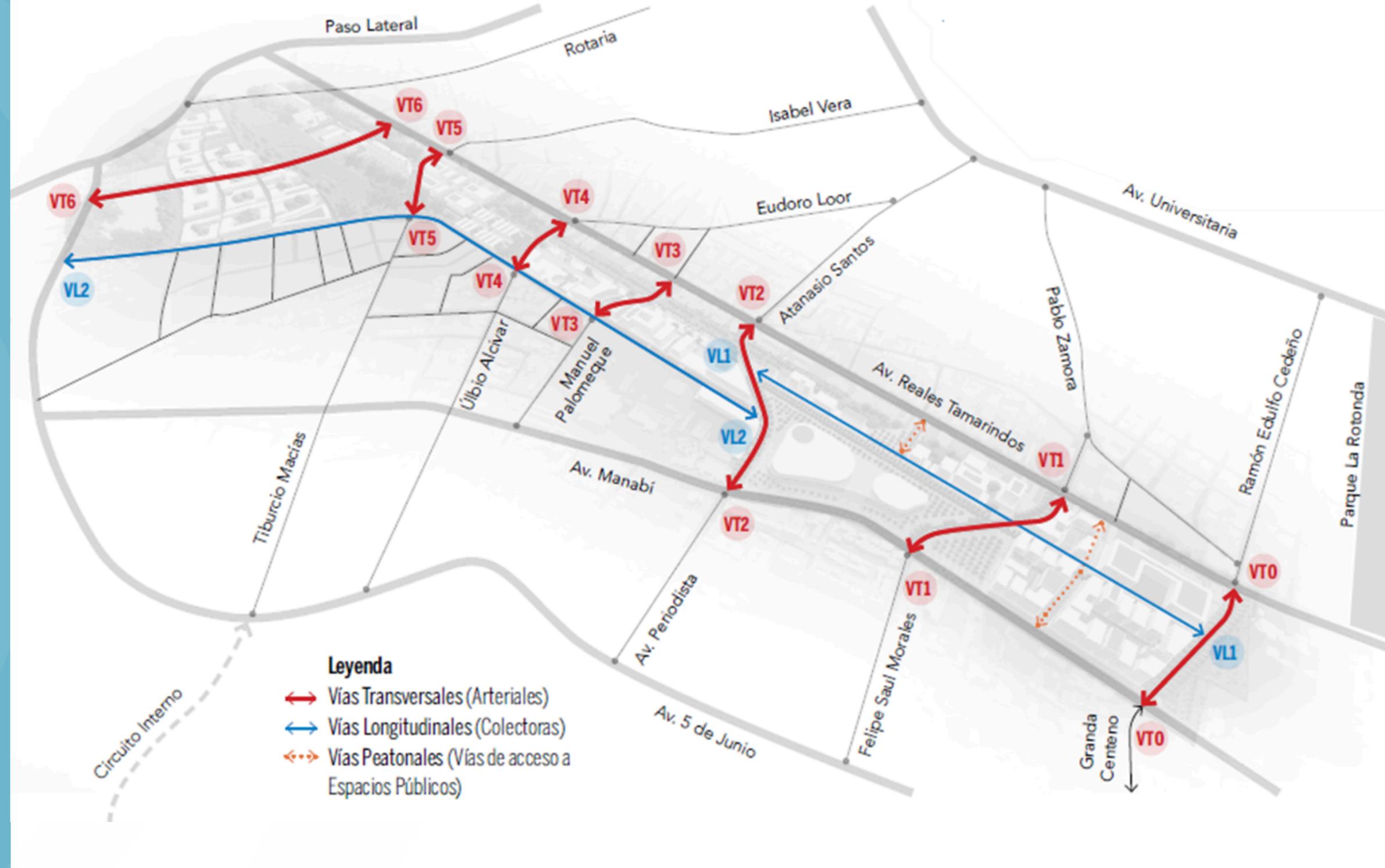
BUSCANDO DENSIFICAR EL TEJIDO URBANO MEDIANTE EL APROVISIONAMIENTO DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.



CONECTIVIDAD VIAL

OBJETIVO:
CONECTAR LA RED VIAL EXISTENTE MEDIANTE EL TRAZADO DE NUEVAS VÍAS TRANSVERSALES AL PROYECTO, MEJORANDO LA CONECTIVIDAD Y LOS TIEMPOS DE TRASLADO VEHICULAR EN LA CIUDAD.

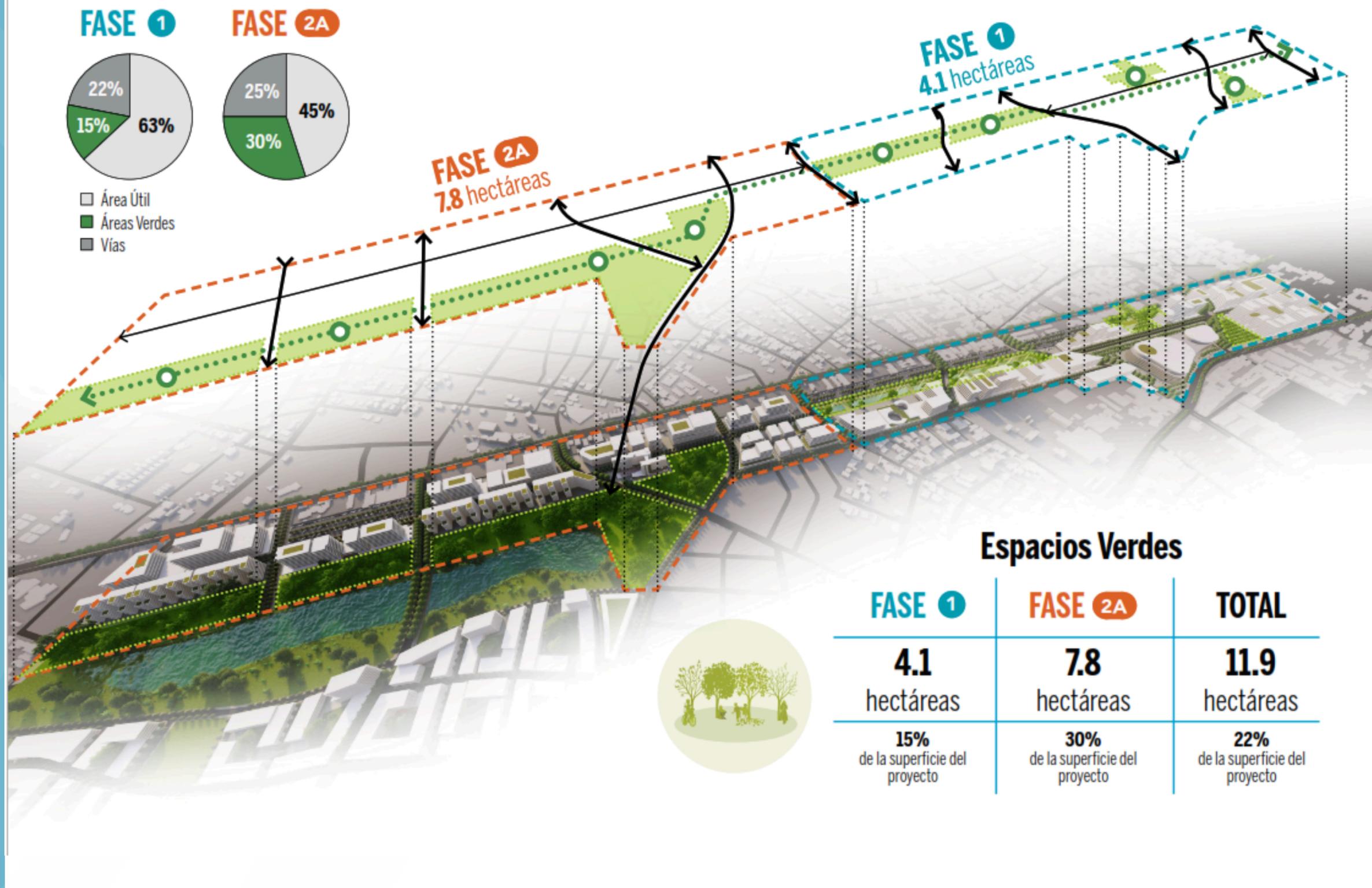
OBRAS FINANCIADAS CON LA GESTIÓN Y VENTA DE LOS MACROLOTES.



AREA VERDE

OBJETIVO:
GENERAR ÁREAS VERDES APTAS PARA EL ESPARCIMIENTO Y MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA EN LA CIUDAD.

OBRAS FINANCIADAS CON LA GESTIÓN Y VENTA DE LOS MACROLOTES.



CAPÍTULO II: CONDICIONES TÉCNICAS



DATOS DEL PROYECTO



PLAN URBANÍSTICO COMPLEMENTARIO (PARCIAL) QUE REGULA EL USO Y GESTIÓN DEL SUELO EN EL POLO DE DESARROLLO PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO.

PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO

IMPULSAR EL DESARROLLO ECONÓMICO A TRAVÉS DE LA DELIMITACIÓN DE ZONAS ESTRATÉGICAS, LAS CUALES ESTÁN CATEGORIZADAS EN FUNCIÓN A UNA PLANIFICACIÓN DE CIUDAD COMPACTA.

VILLANUEVA ESTÁ CONFORMADA POR 85 HECTÁREAS DONDE SE PROPONE UNA DIVERSIDAD DE ACTIVIDADES, NUEVAS TIPOLOGÍAS DE CALLES Y MANZANAS, CREANDO ÁREAS VERDES, ESPACIOS ABIERTOS QUE IMPULSAN EL COMERCIO Y LA VIDA URBANA.



- 2015 CONSULTORÍA DISEÑO URBANO PAISAJISMO Y USOS DE SUELO TEAM ONE –ARQ MANUEL DE COMINGES.
- 2016 CONSULTORÍA DE INFRAESTRUCTURA VIAL GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABÍ.
- 2020 CONSULTORÍA DE MODELO DE GESTIÓN INMOBILIARIA. METROS CUADRADOS.
- 2022 APROBACIÓN FASE 1 –PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO.
- 2023 APROBACIÓN FASE 2 –PARQUE URBANO Y DE NEGOCIOS VILLANUEVA DE PORTOVIEJO.





UBICACIÓN

EL PROYECTO SE ENCUENTRA ESTRATEGICAMENTE UBICADO EN EL SECTOR DE MAYOR PLUSVALIA DE LA CAPITAL MANABITA



REDES DE SOPORTES

TODOS LOS SISTEMAS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA SON SOTERRADOS



ACCESO INCLUSIVO

EL DISEÑO URBANO DE ACERAS Y VIAS CUENTA CON LAS NORMAS INEN DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL



CONECTIVIDAD

FORTALECIMIENTO DEL TEJIDO URBANO MEDIANTE LA ARTICULACIÓN VIAL, CON UN DISEÑO A ESCALA HUMANA



MOVILIDAD

PROMOCION DE MOVILIDAD SOSTENIBLE MEDIANTE ACERAS AMPLIAS , CICLOVIAS , BAHIAS PARA BUSES URBANOS



CIUDAD COMPACTA

MIXTICIDAD DE USO DE SUELO, MEDIANTE EL MODELO DE CIUDAD COMPACTA



EDIFICABILIDAD

EL PLAN PARCIAL POSSE LA MEJOR OFERTA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO, CON UNA EDIFICABILIDAD MAXIMA DE 12 PISOS



AREAS VERDES

EL PROYECTO POSSE UN TOTAL DE 11.9 HECTÁREAS DESTINADAS COMO AREAS VERDES



VIA TRANSVERSAL -1

OBRA FINALIZADA

EL PROYECTO DESARROLLA UN ANÁLISIS PAISAJÍSTICO QUE UBICA AL PARQUE URBANO DE NEGOCIOS COMO EJE CENTRAL PARA LA CIUDAD. EL AMANZANAMIENTO SE CONFIGURA DE MODO QUE OFRECE UN POTENCIAL PAISAJÍSTICO PARA EL DESARROLLO URBANO Y CONTRIBUYE AL INCREMENTO DE LA PLUSVALÍA DEL SUELO.



FORTALECIMIENTO DEL TEJIDO URBANO



LONGITUD: 281,50 METROS APROX.
ANCHO: 25 METROS



MONTO DE LA OBRA:
\$965.931,82



VIA TRANSVERSAL -2

OBRA FINALIZADA



FORTALECIMIENTO DEL TEJIDO URBANO



LONGITUD: 403 METROS APROX.
ANCHO: 25 METROS



MONTO DE LA OBRA:
\$1.331.779,81



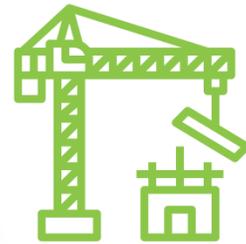
PLAN VILLANUEVA OPERADOR INMOBILIARIO



PARA EL DESARROLLO, IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL PLAN VILLANUEVA, EL CONCEJO MUNICIPAL DESIGNÓ A LA EMPRESA PÚBLICA PORTOVIVIENDA EP, COMO OPERADOR INMOBILIARIO, TENIENDO COMO ATRIBUCIONES LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES.



PLANIFICAR EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO.



CONSTRUIR, ADMINISTRAR, OPERAR Y MANTENER LA INFRAESTRUCTURA INMOBILIARIA.



APLICAR LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO Y DE FINANCIAMIENTO.



REALIZAR LA VENTA DE LOS TERRENOS A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA.



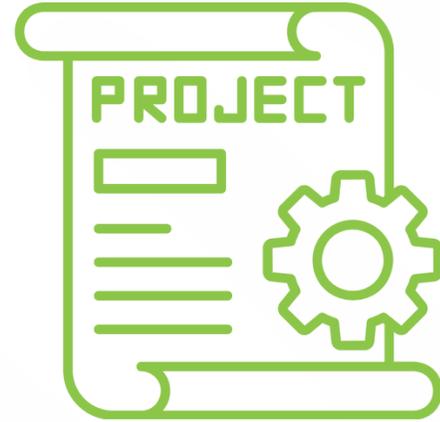
EJECUTAR LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO PÚBLICO.



PLAN VILLANUEVA INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO



SON HERRAMIENTAS TÉCNICAS Y JURÍDICAS QUE TIENE COMO FINALIDAD VIABILIZAR LA ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO MUNICIPAL.



ANUNCIO DE
PROYECTO



SUBASTA DE
BIENES
INMUEBLES.



CONCESIÓN ONEROSA DE
DERECHOS.



DECLARACIÓN DE
DESARROLLO Y
CONSTRUCCIÓN
PRIORITARIA.

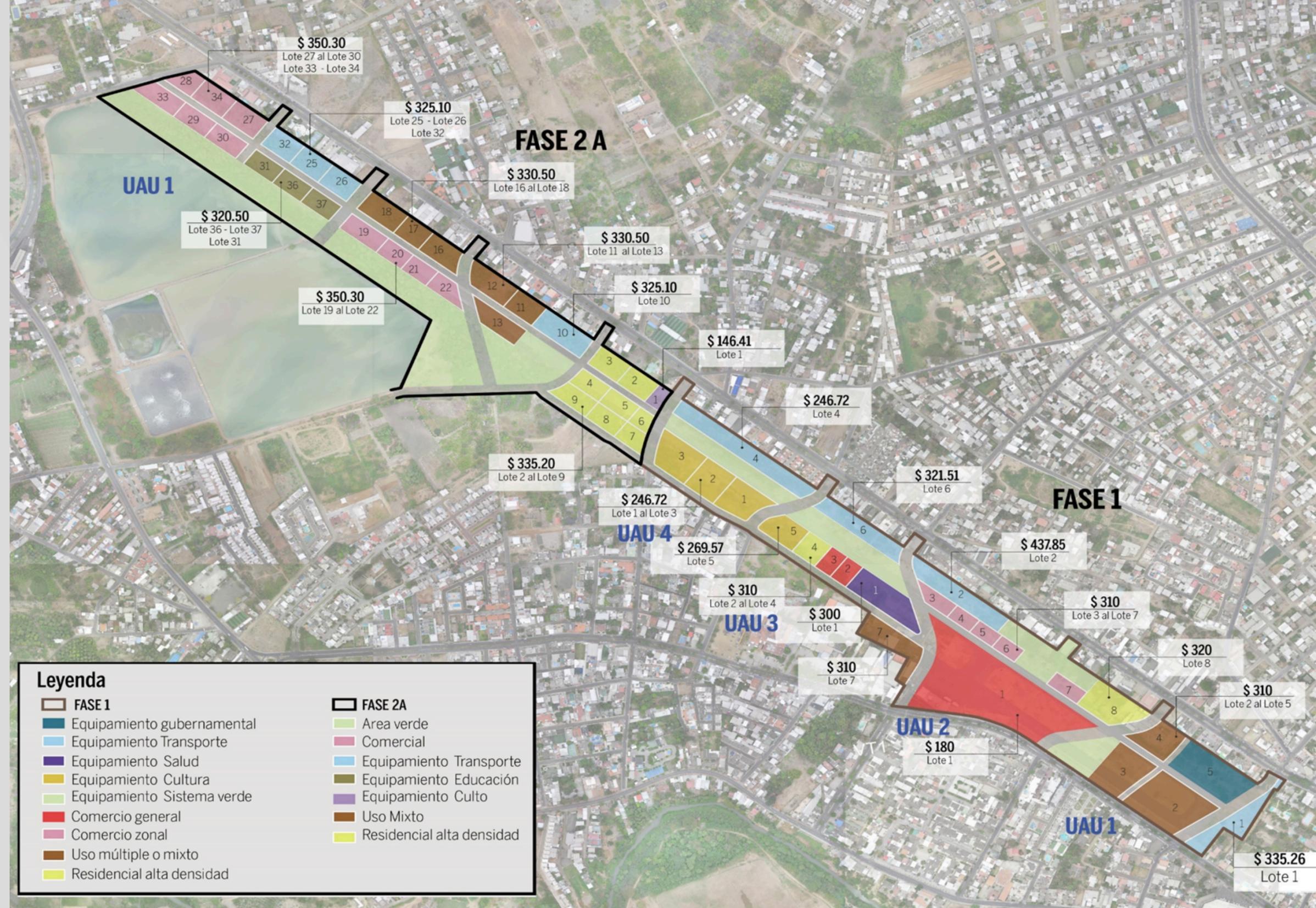


CAPÍTULO III: CONDICIONES FINANCIERAS



PRECIO BASE DE ENAJENACIÓN

EN APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE CARGAS Y BENEFICIOS DETERMINADOS EN LA LOOTUGS, SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES VALORACIONES POR LOTE DE TERRENO.



DISTRITO 2 LOTE 3.

EN APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE CARGAS Y BENEFICIOS DETERMINADOS EN LA LOOTUGS, SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES VALORACIONES POR LOTE DE TERRENO.

 **Área:**
2.533,07 m²

 **Precio de m²:**
\$310,00

 **Uso Principal:**
Edificaciones administrativas o de oficinas

 **Uso Compatible:**
Equipamiento de gestión pública

 **Uso Complementario:**

- Locales de comercio al por menor y servicios especializados.
- Servicio de alimentación.

 **Precio de venta:**
\$785.251,70 m²

 **Pago inicial (Min 20%)**
\$161.761,85

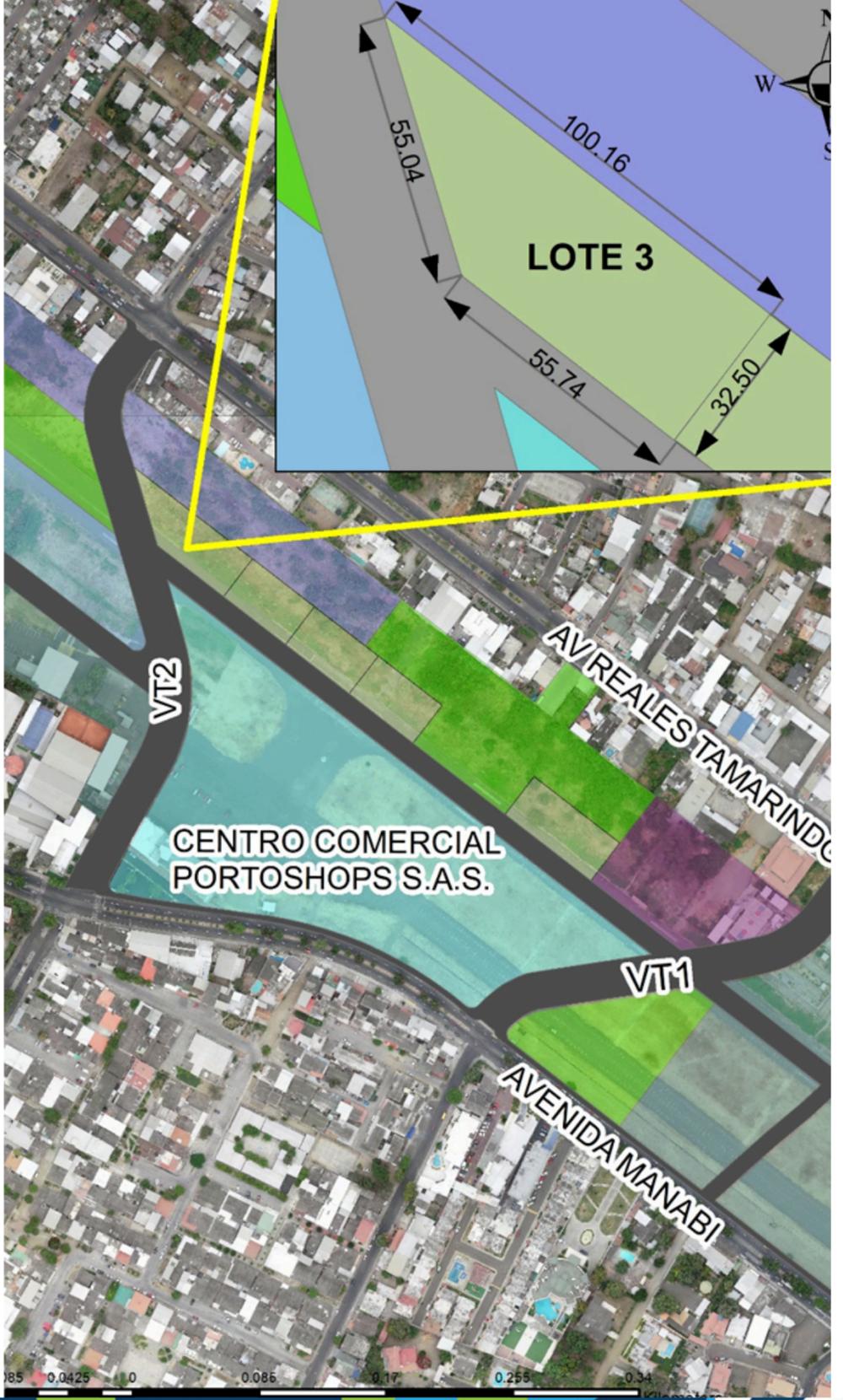
 **+ Venta única (3%):**
\$23.557,55 m²

 **Precio de venta final**
\$808.809,25

Fecha	Capital	Interés	Pago	Amortización
				\$ 808,809.25
Pago Inicial	\$ 161,761.85	\$ -	\$ 161,761.85	\$ 647,047.40
Año 1	\$ 215,682.47	\$ 58,234.27	\$ 273,916.73	\$ 431,364.93
Año 2	\$ 215,682.47	\$ 38,822.84	\$ 254,505.31	\$ 215,682.47
Año 3	\$ 215,682.47	\$ 19,411.42	\$ 235,093.89	\$ -
Total	\$ 808,809.25	\$ 116,468.53	\$ 925,277.78	

 **Plazo de Pago Max.**
3 Años

 **Interés Anual (Prom.)**
9%



DISTRITO 2 LOTE 4.



Área:
1755,00 m2



Precio de m2:
\$310,00



Uso Principal:
Edificaciones administrativas o de oficinas



Uso Compatible:
Equipamiento de gestión pública



Uso Complementario:

- Locales de comercio al por menor y servicios especializados.
- Servicio de alimentación.



Precio de venta:
\$544.050,00 m2



Pago inicial (Min 20%)
\$112.074,30



+ Venta única (3%):
\$16.321,50 m2



Precio de venta final
\$560.371,50

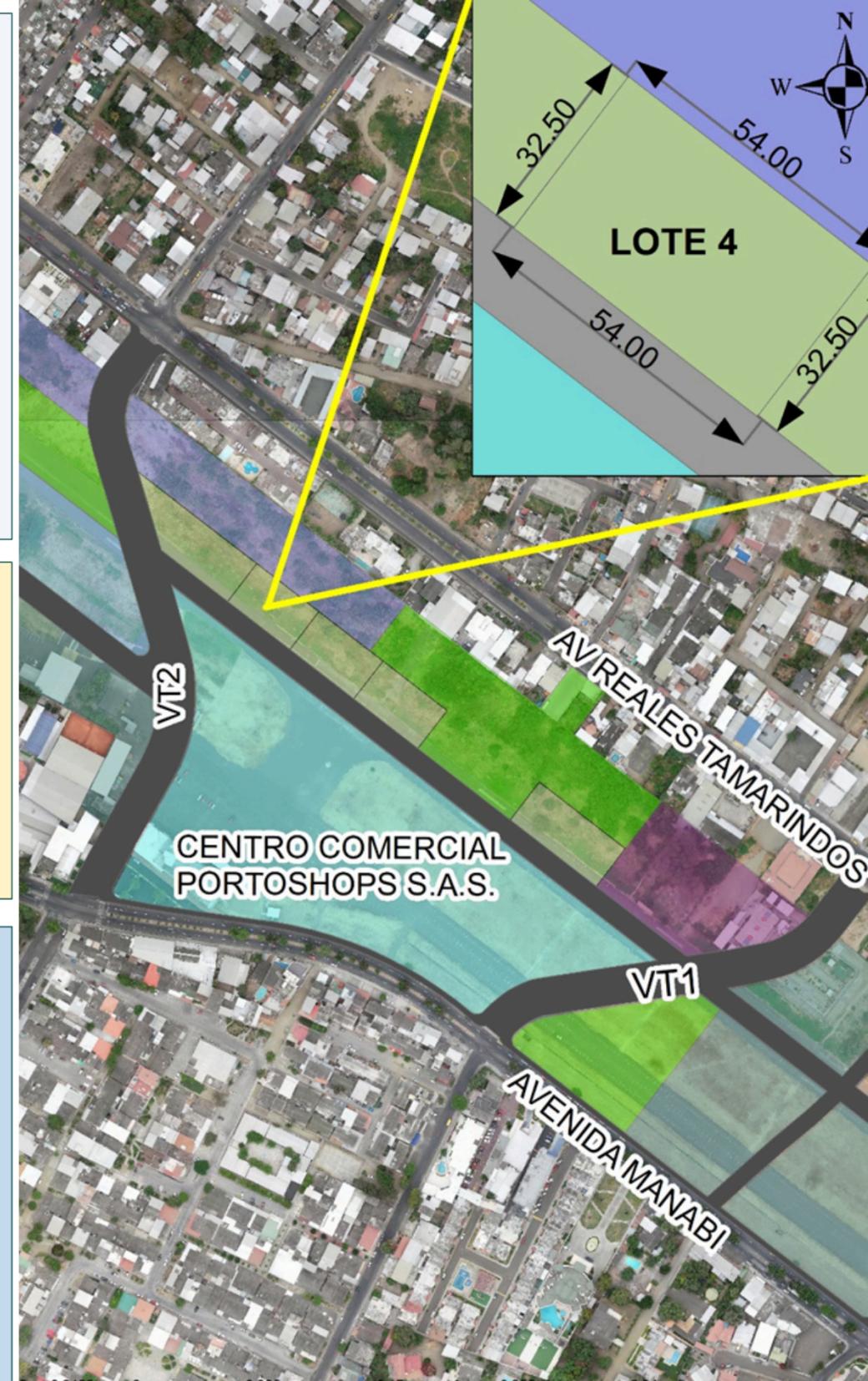
Fecha	Capital	Interés	Pago	Amortización
				\$ 560.371,50
Pago Inicial	\$ 112.074,30	\$ -	\$ 112.074,30	\$ 448.297,20
Año 1	\$ 149.432,40	\$ 40.346,75	\$ 189.779,15	\$ 298.864,80
Año 2	\$ 149.432,40	\$ 26.897,83	\$ 176.330,23	\$ 149.432,40
Año 3	\$ 149.432,40	\$ 13.448,92	\$ 162.881,32	\$ -



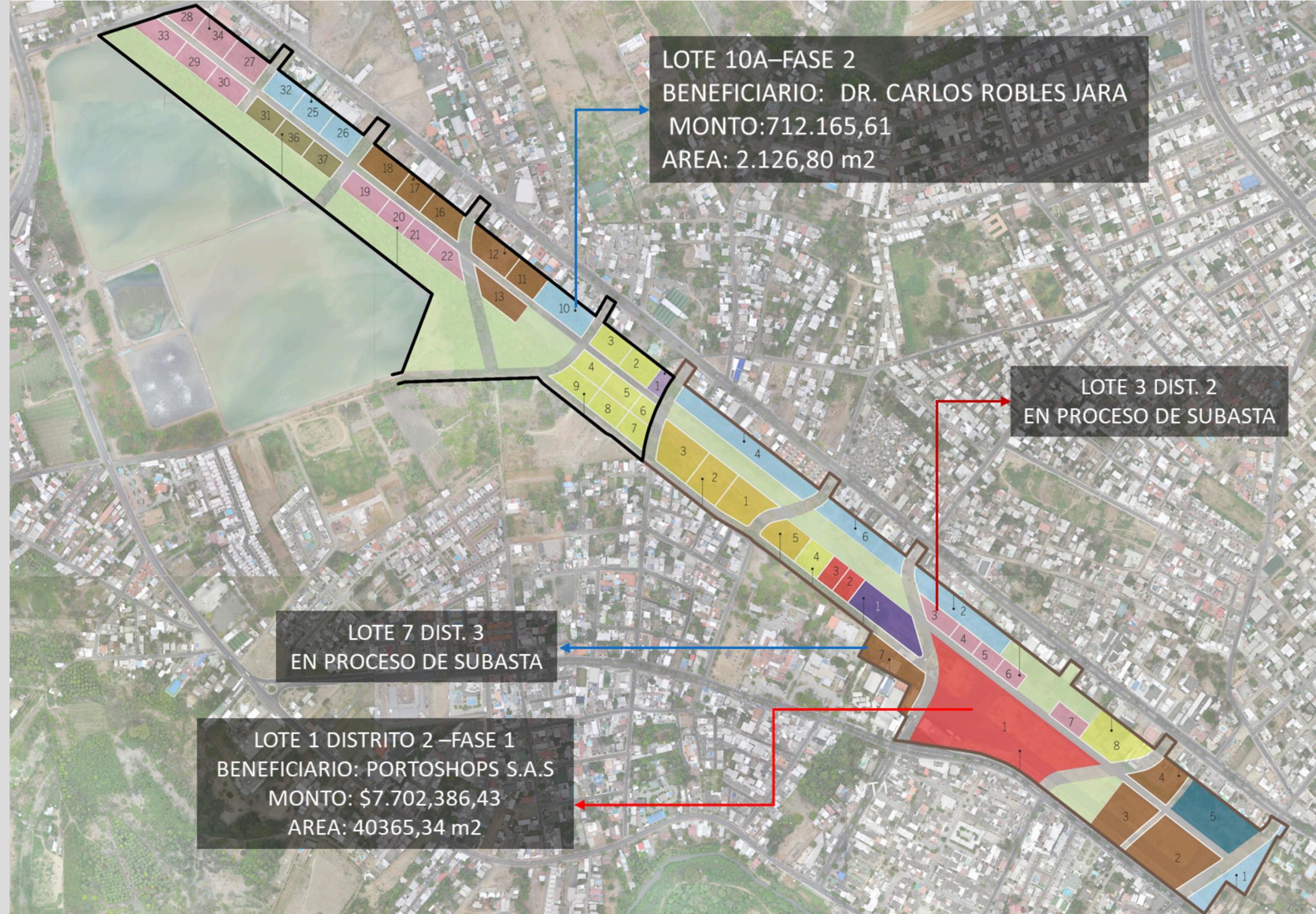
Plazo de Pago Max.
3 Años



Interés Anual (Prom.)
9%

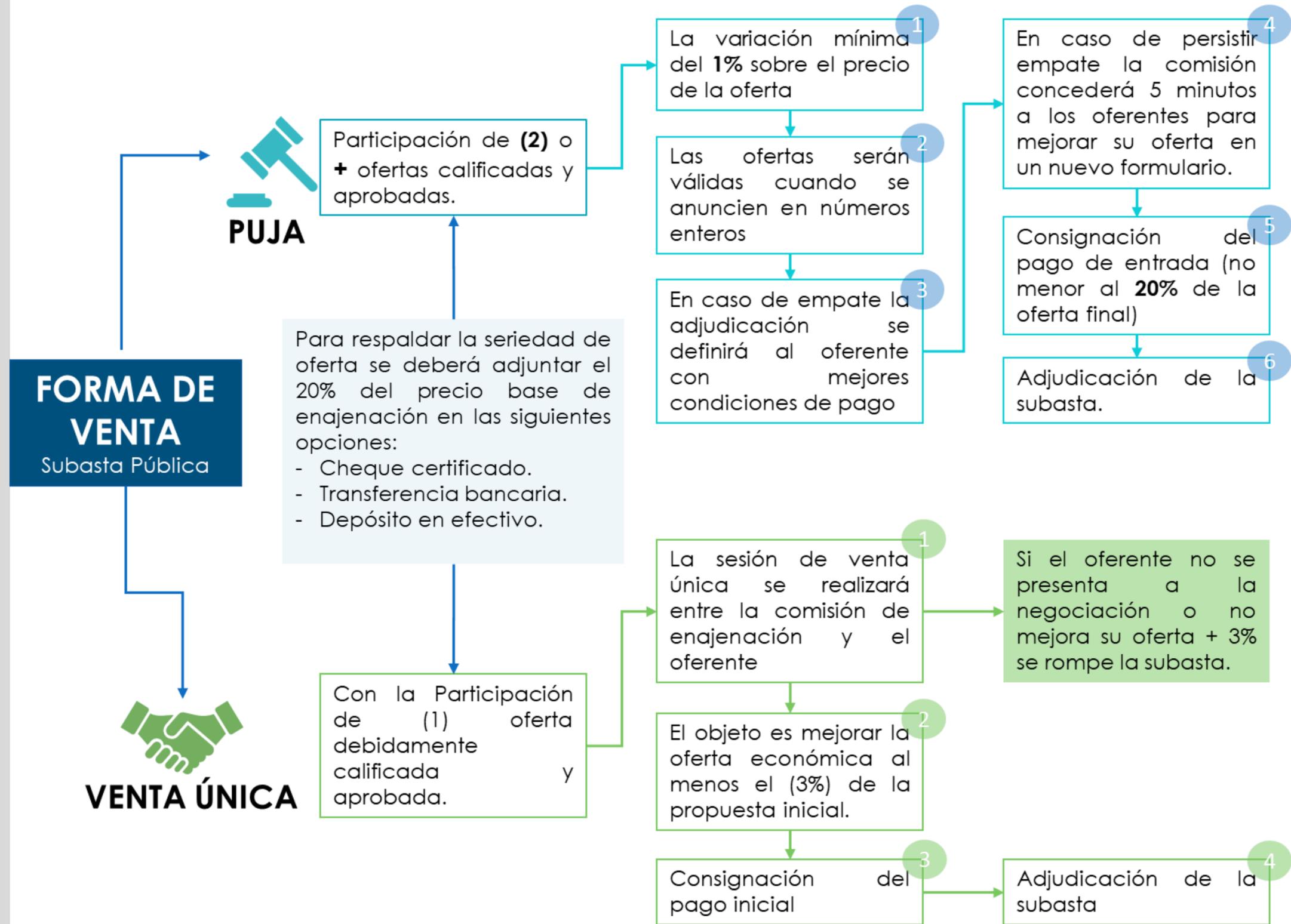


LOTES VENDIDOS



PLAN VILLANUEVA SUBASTA DE BIENES

PARA EL DESARROLLO Y FINANCIAMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PÚBLICOS, EL OPERADOR INMOBILIARIO PODRÁ PLANIFICAR Y EJECUTAR SUBASTAS PÚBLICAS DE LOS TERRENOS ENAJENABLE DEL PLAN VILLANUEVA, DIRIGIDO A INVERSIONISTAS Y PROMOTORES INMOBILIARIOS PÚBLICOS, PRIVADOS O DE LA ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA.





PORTO VIVIENDA^{EP}



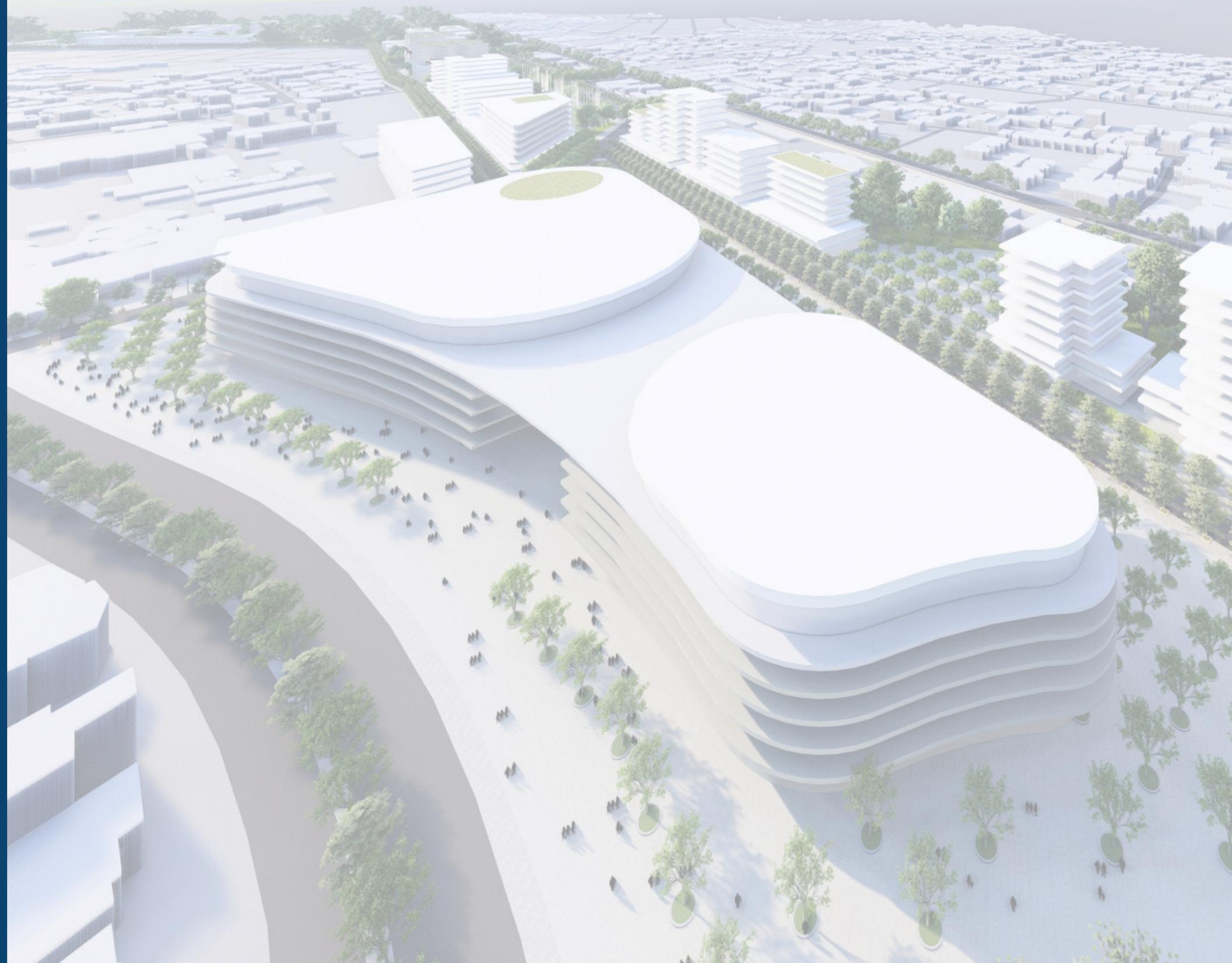
PORTOVIEJO,
PARQUE LA ROTONDA, EDIFICIO PORTOVIVIENDA



099 136 9576



WWW.PORTOVIVIENDA.GOB.EC



PORTOVIEJO
ALCALDÍA
crecemos juntos



VILLANUEVA
EL FUTURO EMPIEZA HOY



**PORTO
VIVIENDA^{EP}**

