

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

**ACTA No. 13**

**SESIÓN ORDINARIA DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA  
MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO - EDEC EP, CELEBRADA EL  
DÍA LUNES 15 SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE**

En la ciudad de Cuenca, a los quince días del mes de septiembre del año dos mil catorce, siendo las 16h30, en la Sala de Sesiones de la EDEC EP, ubicada en la calle Larga 6-13 y Hermano Miguel, se da inicio a la Sesión Ordinaria de Directorio, misma que es presidida por el delegado del Alcalde Ing. Ronnie Alejandro Araneda Delgado, Secretario de Planeamiento, con la presencia de los siguientes miembros: Lcda. Monserrath Tello Astudillo, Concejala Miembro Principal del Directorio; Arq. Pablo Abad Herrera, Director de Planificación, Miembro Principal del Directorio; Ing. Fabián Toral, Representante de la Asociación de Cámaras de la Producción del Azuay; Econ. Luis Tobar P., Representante Ciudadano; Ing. Jacinto Guillén, Representante Ciudadano; actúa como Secretario el Doctor Jaime Arturo Moreno Martínez, Gerente General de la EDEC EP; con la presencia del Ab. Christopher Einzmann, Eco. Alexandra Ugalde, Ing. Andrés Valdiviezo e Ing. Margarita Hernández en calidad de Funcionarios de la EDEC EP.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Dispongo a la Secretaría constatar el quórum estatutario, el mismo que informa que existe el quórum para sesionar válidamente.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:**

Existe quorum.

Lectura del orden del día.

Oficio No. EDEC-EP 0287-2014.

Por disposición del Señor Presidente del directorio el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, se convoca a sesión ordinaria a celebrarse el día lunes 15 de septiembre del 2014 desde las 16h30 hasta las 17h30 en el local de la institución ubicado en la calle larga No. 6-13 y Hermano Miguel, para conocer y resolver los siguientes puntos del orden del día:

- 1.- Lectura del acta celebrada el día 23 de julio del 2014.
- 2.- Informe sobre la actualización del avalúo de los lotes del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, recepción y comisión general al Ing. Diego Monsalve Vintimilla, perito acreditado por la CFN.
- 3.- Informe de actividades de la Gerencia General de la EDEC EP.

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

4.- Informe sobre el convenio 09-119 suscrito entre el MIPRO, GAD Municipal de Cuenca y la EDEC EP.

5.- Resolución de propuestas de la Gerencia.

6.- Puntos Varios

Hasta aquí la convocatoria señor Presidente.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Señorita Directora, Señor Director pongo a consideración se resuelva la aprobación de modificación de la orden del día.

Si me permiten estaba revisando hay un tema del punto quinto que indica: resolución de las propuestas de la Gerencia General y se refiere a todos los puntos anteriores a resolverse, **los puntos anteriores** pero la convocatoria dice para conocer y resolver los siguientes puntos del orden del día, entonces estaría redundando y estaría sobrando un punto, la moción es que el punto quinto se saque de la orden del día, para poder conocer y resolver sobre todos los otros puntos.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Es válida la moción, de eliminar el quinto punto.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Para conocer y resolver sobre los otros puntos.

Se aprueba con esta modificación el orden del día.

### 1.- LECTURA DEL ACTA DE DIRECTORIO CELEBRADA EN FECHA 23 DE JULIO DEL 2014.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** No sé si ustedes tuvieron la oportunidad de leer el acta para hacer las correcciones, de hecho vamos a sugerir para la siguiente otro formato como se envió, como se había acordado en los directorios anteriores para ganar el tiempo, ustedes iban a revisar, de no ser ese el caso disponer la lectura.

**Lcda. Monserrath Tello, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Yo creo que más bien la **movilidad** debería ser Jaime según opinión nuestra, que nos envíen por correo electrónico, ya que leer todas las actas suele ser una larga y realizar las observaciones y nosotros acá solo indicar cuales son las observaciones y se aprueban.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Eso resolvió el directorio anterior y así se procedió.

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** ¿En este caso existe alguna observación?

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Yo no estuve tampoco actuando pero leí el acta y solo tengo una objeción: cuando comienzan hablar sobre la proforma presupuestaria, el Dr. Jaime Moreno M. secretario general menciona: “se encuentra aprobado por Ronnie Araneda, etc.”. El ingeniero Rony Araneda no puede aprobar en este caso el POA, entonces ahí debería decir ha revisado, ha conocido, alguna cosa así no.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Estaría bien si ponemos que se encuentra conforme, con este cambio se aprobaría.

**Ab. Christopher Einzmann, ASESOR JURIDICO EDEC-EP:** Una sugerencia que tenemos nosotros en el punto dos Conocimiento de la Proforma Presupuestaria igualmente hay una parte que dice aprobar una Consultoría para la bolsa de empleo que cuesta \$23,000.00.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Ya eso tratamos después por que el acta recoge lo que se habló esa vez y no se modifica.

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Tendría más bien que ver si se reconsidera un punto, más bien entraría como una reconsideración.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** No solo es un informe que más bien ustedes luego tendrían que aprobar, pero el acta recoge lo que se trató ni más ni menos.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Con esta observación y más la propuesta del cambio de formato, que es más un tema interno de la EDEC EP.

**RESOLUCION 013-98-2014:** Se aprueba por unanimidad el acta de Directorio celebrada en fecha 23 de Julio de 2014.

## 2.- INFORME SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS LOTES DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE CHAULLAYACU, RECEPCIÓN Y COMISIÓN GENERAL AL ING. DIEGO MONSALVE VINTIMILLA, PERITO ACREDITADO POR LA CFN:

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** En el segundo punto de acuerdo al orden del día es el informe sobre la actualización del avalúo de los lotes del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu recepción en comisión general al Ingeniero Diego Monsalve Vintimilla perito acreditado por la CFN, antes de invitarle con la venia de

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

ustedes me permiten explicarles a que se debe que hayamos hecho este peritaje, nosotros estamos ante una gestión en la CFN de levantar parcialmente la hipoteca de los lotes para poder vender y nuestras escrituras y nuestra normativa obliga a que solo con la escritura final se podrá cobrar todo el valor que ese lote cuesta, lo que vale, es por eso que se necesita levantar la hipoteca sobre esos lotes, dejando solo hipotecado lo que es suelo de servicios, como es el área de instalación eléctrica, lo que es la planta potabilizadora de agua, las oficinas y las áreas verdes, entonces lo que estamos pidiendo es que se levante esta hipoteca de manera parcial, la CFN nos pidió como requisito que para eso hagamos un peritaje actualizado a la fecha dentro de los peritos que son certificados por ellos con un cambio que ya lo conversamos hoy en la mañana, hay nueva infraestructura, hay un avance en la obra, por lo tanto esos lotes ya no cuestan \$118,99 dólares, sino cuestan un valor promedio de \$170,00 dólares, los lotes que ya están vendidos ya no se ajustarían a este cambio de valores, este precio sería para la nueva venta de los lotes.

La ultima valoración se realizó hace una semana la del Diego (08/09/2014), y la anterior se hizo en octubre del 2013, que es la que está vigente.

**Ing. Diego Monsalve Vintimilla, PERITO ACREDITADO CFN:** Para el levantamiento de la hipoteca por la CFN, se necesitaba el avalúo actualizado de los bienes, primero el avalúo global de lo que tiene este momento hipotecado que es todo el predio, todo el predio está hipotecada incluyendo las áreas verdes, áreas forestales, naves, bodegas, todo está hipotecado a la Corporación, así recibió de la zona franca la Corporación y así se le vendió a la EDEC EP, a partir de esa fecha existen algunos hechos que modifican la condición original del predio:

1.- Se expidió una ordenanza que la convierte en zona industrial y que permite la lotización, es más lotiza al predio.

Al momento se tiene un predio lotizado gana en las condiciones del valor del suelo y el uso.

2.- El segundo punto es que se han dado obras visibles, se ha pavimentado el 85%, 90% de las vías; hay un pequeñísimo pedazo donde no se concreta, hay que hacer una expropiación de 2200mts<sup>2</sup> para integrarles al Polígono industrial, cuenta con obras de alcantarillado, redes de agua potable, ETAPA tiene que complementar las obras desde la panamericana hasta la entrada al Polígono Industrial, la planta de tratamiento está pendiente, todavía falta ejecutarse el 100%, pero es una obra adicional que va a tener.

Hay áreas muy amplias para estacionamiento de vehículos y para facilidad de maniobra para camiones, todos estos avances hacen que el suelo tengan unas características especiales y diferentes para un uso específico, que es el suelo industrial, el mismo del que ha carecido la ciudad de Cuenca, sin tener donde ubicarse empresas durante muchos años.

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Una de las áreas a las que se les asignó ese uso es el sector O9, si no me equivoco si no me falla la memoria, todo lo que es hacia Racar digamos, toda la subida por los Cerezos, en todo caso esa es el área que se asignó, por lo tanto el suelo industrial no ha tenido donde ubicarse y les confieso que uno de mis graves problemas, porque he evaluado bienes y plantas industriales que están sobre todo localizadas en el parque industrial, ha sido el obtener información referencial porque no hay quien venda, entonces esporádicamente aparece alguien que quiere vender terrenos y así se puede ver el valor, teniendo una idea del precio y a esto se ha sumado cuanto la gente está dispuesta a pagar, entonces lo que se ha conversado con algunos industriales para los cuales el valor del suelo pasa a ser secundario, ya que este le da capacidad de crédito, solvencia, con una amortización en poco tiempo, en función de la producción

Con todos estos elementos procedí a realizar el evaluó del suelo industrial.

Al ser un terreno ubicado a 7km. 600 metros desde la estación de servicios Narancay, es un terreno rural pero por la ubicación de trabajadores de diferentes puntos como Misicata, San Joaquín, Baños, es una gran mano de obra que se encuentra laborando cerca del parque.

Entonces movilizarse desde Baños hacia el nuevo parque Industrial de Chaullayacu es mucho más corto que irse hacia el parque Industrial actual, está más cerca que Challuabamba, este lugar está a 14 km o 15km desde ese punto, mientras que nosotros tenemos 7km, que es un sector rural, claro nominalmente es un sector rural pero ya internamente es un sector absolutamente urbano, porque tiene todos los usos y las características del suelo urbano y por lo tanto realicé el avalúo haciendo todas estas consideraciones y alcancé a determinar ciertos elementos que es bueno que les comente, por ejemplo en la fase anterior me parece que hubo un error del Directorio para asignar precio unitario estándar para todo tipo de suelos, cuesta \$118.00 el m<sup>2</sup> esté donde esté y tenga el área que tenga, y hay factores que son determinantes en cuanto al uso de suelo o al precio de suelo una de ellas es el área, si nosotros comparamos un terreno de 500 m<sup>2</sup> tiene un precio, pero si el que está al lado y tiene 80 m<sup>2</sup> y puedo construir algo que me da provecho, yo le multiplico casi que por 2 al valor del suelo tanto que se han dedicado cantidad de promotores inmobiliarios a construir haciendo precisamente eso, compran el terreno, presentan el proyecto como un condominio en propiedad horizontal, limitan la superficie de suelo que finalmente es la que se transfiere al comprador y multiplican el valor del terreno, entonces sobre esta base es que se hizo el análisis de que, desde mi punto de vista muy particular no se puede fijar un solo precio, yo he mantenido un solo precio entre lotes que van desde los 800 m<sup>2</sup> y los 2000 m<sup>2</sup>, pero un terreno que tiene 4000 m<sup>2</sup> no puede costar lo mismo que un terreno que tiene 800 m<sup>2</sup>, es decir no podemos pensar que se va a vender en las misma condiciones. Si tiene todos los servicios de un terreno urbano, si tiene una distancia pequeña y cómoda para llegar, que le hace diferente a cualquier otro sitio, si en el parque industrial la gente está en condiciones de pagar entre \$350.00 y \$400.00 el m<sup>2</sup> por el suelo en ese sector, entonces resulta que no hay un solo elemento que

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP**

genere o que cree una gran diferencia salvo un tema que me atrevería a decir que es marcadamente político y es el hecho que hay que dar impulso desde el sector público a un suelo industrial que sea accesible a los sectores empresariales, pero dentro de eso también hay que ver el otro lado, no puede el sector público financiar el valor de ese suelo y ese es un elemento que yo me he permitido sugerir que se tenga en cuenta, mucha gente puede comprar eso para tener dos años o tres años y luego venderlo multiplicando el precio, porque una vez que tengan el suelo industrial terminado y listo es decir compré hoy en \$118.00 y mañana lo vendo en \$250.00 o \$300.00 el m<sup>2</sup>. Eso es una referencia, he tenido acceso a información que me permite asegurar que en Challuabamba el costo de suelo urbano está sobre los \$300.00 el m<sup>2</sup> en urbanizaciones como Colinas de Challuabamba y la urbanización que está construyendo la familia Jaramillo, entonces si multiplicamos esto un poco más cercano acá en el sector de Machángara concretamente está en \$400.00 el m<sup>2</sup> y así por el orden, entonces el valor en Chaullayacu de \$118.00 no se ajusta a lo real, la gente en el entorno está pidiendo y quiere negociar y no bajaría de \$50.00 prácticamente el m<sup>2</sup> sin obras nada más porque están cerca del carretero y porque tienen opción de hacer comercio, pero ya en la vía mismo hay personas que llegan a pedir \$90.00 el m<sup>2</sup> y hay señales de negocios hechos en ese nivel de precio, entonces si nosotros tomamos en cuenta el valor de la inversión el m<sup>2</sup> de pavimentación se ha estimado en \$70.00 y el área pavimentada que tiene el parque, vamos a encontrar que el valor no está bien determinado y pudo haber estado en el momento en el que se elaboró el diseño y puede haber sido hace un año o año y medio que se realizó ese avalúo, pero por efectos de la misma plusvalía el valor del suelo este rato es muy superior, entonces en general dentro del avalúo que he presentado para la gestión que tiene que hacer la EDEC ante la CFN está un valor que más o menos se encuentra entre los \$160.00 el m<sup>2</sup>, no recuerdo exactamente pero este es para los lotes de terreno más grandes que están alrededor de 4000 m<sup>2</sup> hasta los \$180.00 que es el valor que está establecido para la casi generalidad de los lotes en el rango que les digo de los 1000 m<sup>2</sup> en promedio y el avalúo ha sido realizado técnicamente y tiene el sustento que incluso está incorporado en cada uno de los informes, esto creo que es más o menos lo que Jaime necesitaba que se les exponga a los miembros del Directorio para que tengan conocimiento pleno de que es lo que sucede, aun así me atrevo a decir de que el precio del suelo sigue siendo muy cómodo que no reporta o no representa una utilidad para la empresa desde el análisis técnico, sino más bien representa un valor mínimo de comercialización frente a los costos actuales y frente a las condiciones actuales del terreno, tal como está el polígono industrial en este momento y en estas condiciones, donde encontrar un espacio rodeado de tanta área verde, con estacionamientos para sus visitas, con patio de maniobras para su carga, con la dotación de todos los servicios que son: alumbrado público, transporte, recolección de basura, internet, agua potable, energía eléctrica, en fin, porque todos los servicios van a estar finalmente implementados ahí, entonces es importante que ustedes estén informados y tengan conocimiento pleno de cuáles son los parámetros que

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

han guiado en forma general la preparación de este avalúo y de las condiciones en las que está el Polígono y que por las cuales reporto un valor de ese tipo.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Gracias Ingeniero, señores Directores, Directora, ¿algún comentario?

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Jaime esto en términos de la hipoteca como nos beneficia y ¿cuáles serían los beneficios o riesgos?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** La empresa tiene patrimonio, que tiene que vender los lotes para poder salir, cuando analicemos el convenio se va a explicar bien la situación financiera, pero primero estaríamos recuperando casi \$2.000.000.00 más, que a lo que estamos vendiendo en \$118.00 que es el costo real.

**Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN:** ¿Cómo se ha comportado el mercado?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Bien de hecho cuando nosotros llegamos a la empresa estaban comprometidos, o sea reservados todos los lotes pero vendidos cuatro, entonces nosotros les llamamos, eso se resolvió aquí en el Directorio, darles un mes y decirles Señores han tenido algún tiempo desde el 2012 hasta la fecha para demostrar su interés real, quienes tengan el interés real van hacer el depósito del 30% y van a firmar la promesa de compra – venta y quienes no lo hagan en un mes desde la notificación, nosotros entenderemos que no tienen interés real y ahí quedaron libres algunos lotes, los que tuvieron interés ya lo compraron, hay grupos como el grupo Ortiz, el grupo Jaramillo, entre otros que se están acercando y quieren comprar todo lo que queda.

**Econ. Alexandra Ugalde Pacheco, GERENTE ADMINISTRATIVA FINANCIERA EDEC-EP:** 29 lotes hemos vendido y nos quedan 31.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** ¿Están vendidos o están comprometidos?

**Econ. Alexandra Ugalde Pacheco, GERENTE ADMINISTRATIVA FINANCIERA EDEC-EP:** Están con promesa de compra – venta, entregado el anticipo, no podemos dar escrituras porque todavía no está entregado.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Entonces nosotros necesitamos poder hacer la entrega, que lo analizaremos ya con el Ingeniero lo que es la obra eléctrica y lo que es la planta de tratamiento de aguas para poder levantar recuperar toda la plata y ahí vamos a ingresar, si se sube los costos que nos daría los \$2.400.000.00

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Nosotros deberíamos aprobar el reavalúo?

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Nosotros sugeriríamos que sí, lo que nos ha demostrado técnicamente hay un costo real, lo que dijo nosotros no tenemos por qué financiar al sector privado, el sector privado lo que quiere es certeza y espacios para poder generar su actividad productiva, esto sin duda no es la solución pero si permite a ciertas empresas tener un alivio y que no se vayan las inversiones y el dinero de los Cuencanos a otros lados, el grupo Jaramillo quisiera todo, estamos avanzando con el MIPRO en declararle ZEDE también al parque, una zona especial de Desarrollo Económico, se está analizando con el Técnico Geovanny Piña que es el delegado del MIPRO, estamos avanzando, ya realizaron la inspección, fuimos con Ramiro Ordoñez y están tratando de ayudarnos porque además ellos necesitan tener una ZEDE, han cambiado un poco las normativas, porque antes decían que solo en zonas declaradas deprimidas, fueron a inspeccionar por este pedido nuestro, nos dijeron que van analizar.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Yo te iba a consultar la nueva propuesta digamos esta de los 21 ya son con el precio del reavalúo?

**Econ. Alexandra Ugalde Pacheco, GERENTE ADMINISTRATIVA FINANCIERA EDEC-EP:** Los 31 que se quedarían por vender estaríamos vendiendo con el precio nuevo.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Si alguien llega mientras nos demoramos en alzar el costo Yo tengo que venderle al anterior que es el vigente.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** ¿Cuál es el valor de la diferencia?

**Econ. Alexandra Ugalde Pacheco, GERENTE ADMINISTRATIVA FINANCIERA EDEC-EP:** De \$118.00 a \$170.00 más o menos son \$2.000.000.00 de diferencia que subiría.

**Ing. Diego Monsalve Vintimilla, PERITO ACREDITADO CFN:** Y como explicación para lo que preguntaba Monserrath, el informe mío entiendo no se aprueba porque eso lo revisan en Guayaquil al personal de la CFN y ellos son los que aprueban o rechazan, algunas veces han hecho algunas observaciones a los informes pero muy ocasionalmente, a mí me han hecho una vez en todo el tiempo que vengo trabajando con la CFN, entonces más bien lo que entiendo es la idea de tener una base referencial para fijar el precio más actualizado de negociación, creo que tuviera que ser un precio ya designado o resuelto por el Directorio más que cualquier otra cosa.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Claro pero el Directorio debería manifestarse en el sentido si es que se acoge o no, así no apruebe el precio como tal, pero si es que lo acoge.

Se han considerado los elementos; haber yo te oigo grupo Ortiz, todos ellos son los mismos que están queriendo comprar en Girón.

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Si y les va a seguir faltando, no tienen y están creciendo.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** ¿Han conversado con Sofine al respecto?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Con Sofine la cámara de Industrias está permanente de hecho las reuniones con la cámara de Industrias al fin del día donde está el Gobierno Provincial y donde hemos solicitado no se ha concretado pero han visto con agrado al proponer al Gobierno Provincial, la EDEC ha pedido ser parte de Sofine.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** A ver Sofine fuera del Gobierno Provincial son todos los Industriales que quieren comprar Girón, ¿entonces ellos también estarían dispuestos a invertir acá?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Así es de hecho quieren comprarnos todo, Grupo Jaramillo dijo vea yo necesito 10 hectáreas; que pasa si yo compro lo que tienen y empiezo a comprar a los otros como decía Diego, entonces a Grupo Jaramillo le está faltando espacio.

**Ing. Diego Monsalve Vintimilla, PERITO ACREDITADO CFN:** Además es el usuario principal del parque prácticamente porque les alquila todas las bodegas casi.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Y va con las líneas del parque, no es contaminante, está dentro del cambio de la matriz productiva.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** El otro tema que me quedó dando vueltas, que mencionó el Ingeniero, de que no te compren para dejar ahí y no ocupar, ¿cómo se podría proteger eso?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** A ver la protección que tenemos en las escrituras, esto ya venía desde tiempos atrás, si usted compra y tiene que producir, no es para bodegas, salvo que tenga las bodegas que necesitan insumos para esa producción, si alguien quiere vender, esa venta tiene que ser autorizada por nosotros, porque no puedo tener cualquier tipo de producción, hay unos determinantes a y b no contaminantes y como documento habilitante para la transferencia de la propiedad nosotros necesitaríamos dar la aprobación, ese es el control que tenemos de ahí es un derecho de propiedad.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Y esta división por el tema ambiental del tipo a, b, ¿está dividido?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Si o sea van a cambiar de visión totalmente cuando estemos allá, la propuesta Monserrath que le íbamos hacer al final

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

es ¿cuándo queremos como Directorio recorrer las obras de Chaullayacu? sesionar allá y después ver un poquito del PRAC.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Haber señores Directores y señora Directora, podríamos resolver sobre el acoger los costos de reavalúos que es lo que nos pide el punto del orden del día y proponer una visita al parque o esperaríamos a visitar al parque y resolver allá.

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Yo creo que una cosa es independiente de otra porque al final vamos a ver pero quizás, es para hacernos una idea de porque el avalúo o el incremento, pero de ahí técnicamente de decir no se eso tiene sus fórmulas y todo lo demás.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Si ahí está el experto el perito.

**Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN:** ¿Cuantos de los 29 se vendieron a \$100.00?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** A \$100.00 solo dos que son de Ecuamueble que es la primera escritura que firman en el 2012, que estuvo aquí Miguel Monsalve que quiere ser receptado en Comisión General, le ofrecimos si ustedes disponen citar una extraordinaria para eso porque realmente él está perjudicado, el compra en el 2012 hace la inversión y no ha podido hacer nada, nos indica que es su plata, que se endeudó para esto y pudo estar en una póliza o simplemente no haberse endeudado y eso es una escritura sui generis, porque es la única distinta a la del resto, en la cual ya pasó el plazo y en el cual vamos a tener nosotros que pagar una penalidad, él tiene una contrapropuesta que no le veo viable pero vamos a dejar a consideración de ustedes que es para el proyecto de él y necesita tres lotes, tienes dos que compró a cien, el tercero tiene un galpón que dice que no le sirve para nada la estructura mecánica y no quiere que eso le vendan, indica que retiren hagan lo que quieran y eso no vale, no es cierto hablamos con el Diego es una estructura que no está sometida a presión solo hay que pintarle y está intacta, tiene un valor que como bien público no podemos nosotros desconocer la existencia de eso y dos si no compró el lote él dice un resarcimiento por todo el lucro cesante que he tenido que para eso hay la cláusula penal que son \$30.000.00 se entiende que todo eso ya está subsanado con el pago de los \$30.000.00, pero él dice respeten el precio de \$100.00, máximo de \$118.00 pero no el de \$160.00 o \$170.00 que saldría para yo poder integrarme en el proyecto, pero con el alza de eso jurídicamente no es viable.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Resolvamos.

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** No entiendo él compró el lote pero no ha podido utilizar porque no se le han entregado las obras?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Es que si no hacemos la recepción provisional del parque, él no puede empezar a construir y nadie puede construir, este rato donde están operando son los galpones que existían, pero para construir las nuevas naves...

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Entonces nos hemos salido del tiempo.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Totalmente ahí hay un desfase de años y nosotros no podemos entregar el parque si no hay dos obras fundamentales que son para las que necesitamos \$2.430.000.00 que es Planta de Tratamiento de Agua Potable y el sistema Eléctrico, sin eso no existe el parque.

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Porque ahí inclusive cuando se hizo la lotización me parece que es un grupo que está en la parte superior que se le había entregado a la Empresa Eléctrica para poner una subestación.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Si pero a ellos hay que pagarles \$700.000.00 de anticipo para construir la planta que durará dos años, después hay que hacer la otra y en las escrituras se les está poniendo el 35 kb si alguna empresa necesita más, tendrá ya que hacer su inversión.

Lo que preguntaba el Director Pablo Abad fue la última alza a \$118.00 se dio el 30 de octubre del año 2013, hace once meses.

**Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN:** Bueno que tiempo más van a demorar las obras.

**Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE GESTIÓN DE PROYECTOS EDEC-EP:** El contrato en sí está en un 95% de la ejecución, netamente lo que es el objeto del contrato, muros, veredas, pavimentación rígida, canalización y obras hidrosanitarias, está faltando básicamente un 5% y el plazo final se vence hasta el 30 de septiembre, cual es el inconveniente aquí en el tema de la planta y las obras de infraestructura eléctrica es la recepción por parte de ETAPA, en cambio que nosotros ya estamos cumpliendo con el objeto del contrato con un 100%, podríamos ya estar recibiendo la obra hasta el próximo 15 de octubre, nosotros tenemos un cronograma de actividades que nos hemos planteado según lo que estamos necesitando ahorita es que para nosotros terminar el Ecoparque se necesita recibir la obra para mediados de octubre pero es una entrega parcial, provisional que se puede realizar, tenemos inmediatamente en este lapso que se entrega la obra parcialmente,

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

podríamos iniciar en el mes de noviembre ya los trabajos, entonces inmediatamente tanto la obra de ETAPA y la obra de infraestructura eléctrica, terminaríamos en el mes de marzo del 2015, con esto nos da a nosotros un período y un colchón de tiempo para hasta que esté funcionando el parque, nosotros poder hacer la venta de lotes y tener la funcionalidad total del parque, incluso con la entrega de escrituras y todo, porque la entrega de escrituras demanda que las instituciones que quieran comprar los diferentes lotes, necesitan más o menos alrededor de tres meses para tener todos los diseños aprobados para poder ejecutar la obra de ellos, entonces según nosotros con este calendario que nos propusimos con la entrega de los \$752.640.00 que va para la planta de tratamiento y el inicio de toda la infraestructura eléctrica que se llama del alimentador, las redes de media y baja tensión y los equipos de regulación de media tensión que es de \$1.675.944.48 podríamos arrancar ya los trabajos en el mes de noviembre y terminar estos en marzo, cuadrando así tanto con la parte legal como con la parte técnica de la obra, ahora una concepción ahí, la obra ésta de infraestructura eléctrica se firma un convenio el 12 de mayo del 2014, en el cual dice que la Empresa Eléctrica para poder iniciar cualquier actividad tiene que desembolsar \$615.000.00 en calidad de anticipo, tanto para estas obras primarias de infraestructura eléctrica como para la planta de tratamiento, esto sería lo básico en nuestro cronograma que tenemos de obra ahorita, como les digo estamos con un 95% de avance de la obra, la única parte que nos está faltando del proyecto son los 500 metros que nos hizo referencia el Ingeniero Monsalve, que es esta parte de aquí, esta parte es la que se tiene que indemnizar para poder sacar la variante, pero ahorita nosotros ya estamos conectándonos aquí con el alcantarillado pluvial y sanitario y la red de agua potable para dejar funcionando la plataforma baja como la media.

**Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN:** Yo hacia la reflexión porque siendo tan escaso el suelo industrial apenas se realizó el llamado de venta ya debió haber estado totalmente copado eso, él único que realmente se anticipó a todo es el señor Monsalve que ahora injustamente está teniendo problemas, obviamente con él se ha incumplido y obviamente a lo mejor lo que la gente está esperando a la expectativa es que culmine estas obras para poder comprar.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Puede haber gente interesada pero que esté con miedo que les pase lo que le sucedió al señor Monsalve.

**Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN:** Por un lado eso y por otro lado, el tema de lo pequeño de los lotes.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Yo participé en un tema este que les comentaba en Girón y ahí el que menos hablaba de 4.000 m<sup>2</sup> y hay lotes que se van a 8.000 m<sup>2</sup> y a 10.000 m<sup>2</sup>, porque la gente necesita más espacio.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Que dice la normativa nuestra que nosotros como Gerencia podemos autorizar la venta cumpliendo con el giro de negocio que estén en categoría a o b de hasta dos lotes si es que es más de dos lotes necesito que el Directorio apruebe, es decir podríamos vender mañana lo restante pero eso ya es autorización ya del Directorio.

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Jaime el plazo para poner en funcionamiento el parque ¿sería en?

**Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE GESTION DE PROYECTOS EDEC-EP:** En Marzo.

**Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO:** Pero ya vendido los lotes y ya funcionando, ¿ya pueden operar y todo?

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Con la planta de agua y el tema eléctrico.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Haber podemos declararnos en sesión permanente.

**RESOLUCION 013-99-2014:** El Directorio resuelve por unanimidad declararse en sesión permanente.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Para vernos el jueves si ustedes autorizan a las 08h00 de la mañana, venir con una buseta y nos vamos a Chaullayacu y sesionamos allá.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Yo creo que si podríamos ya resolver el punto número dos.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Si ustedes acogen el informe y que tengan los nuevos valores.

**Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Si o sea para ir cerrando este punto y dejamos pendientes los otros.

**Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN:** Yo sigo con dudas o más bien con mucha duda respecto no tanto al precio sino a la conformación integral, para haber diseñado lotes de esa dimensión debió haber existido una política ya con precisión definida cual era el objetivo de ese parque, se debería saber bien cómo va a servir, porque 1000 m2, nosotros estamos exigiendo para una villa en San Joaquín 2500 m2.

**Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL:** Tiene vicios de origen este parque.

## EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Se suspende y se convoca para el día jueves al medio día en Chaullayacu?

**Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO:** Aprobada la moción.

**RESOLUCION 013-100-2014:** Se resuelve por unanimidad auto convocarse para el día Jueves 18 de septiembre de 2014 a partir de las 12h00 en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Cuenca, (panamericana sur km 7 □).

Sin más puntos que tratar, el Señor Presidente declara terminada la sesión ordinaria, siendo las 17h30. Para constancia de lo actuado firman en unidad de acto el Ing. Ronnie Araneda Delgado, delegado del Alcalde de la ciudad de Cuenca y el suscrito Secretario que certifica.

Ing. Ronnie Araneda Delgado  
**Presidente**

Dr. Jaime Moreno Martínez  
**Secretario**