

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

ACTA No. 14

SESIÓN ORDINARIA DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO - EDEC EP, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 18 SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE

En la ciudad de Cuenca, a los diez y ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce, siendo las 13h00, en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, ubicado en el sector Zhucay, Parroquia Tarqui del cantón Cuenca, (Panamericana Sur KM 7 ▣), en virtud de haberse resuelto por unanimidad en Sesión de Directorio de fecha 15 de septiembre de 2014, el declarase en sesión permanente y auto convocarse para el día Jueves 18 de septiembre de 2014 a partir de las 12h00 en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, 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; Ing. Fabián Toral, Representante de la Asociación de Cámaras de la Producción del Azuay; 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 Valdivieso e Ing. Margarita Hernández en calidad de Funcionarios de la EDEC EP.

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

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Señor Secretario por favor indicar ¿en qué punto del orden del día nos quedamos?.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Si nos quedamos en el segundo punto, como información general al Director que no estuvo presente, se recibió en comisión general al Ingeniero Diego Monsalve Vintimilla, perito calificado por la CFN quien hizo unos nuevos estudios sobre el costo que deberían tener los lotes, posterior se aprobó el orden del día con la observación del Director Ronnie Araneda con la observación de que él no debía aprobar sino haber sugerido. Se quedó en tener una nueva estructura de una acta y nos quedamos en el debate sobre el incremento o no de

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

los lotes para luego tratar sobre la obligación y el tercer punto que es el convenio 09-119, este rato estaríamos en el segundo punto señor Presidente a continuación sobre aprobar el incremento o no del valor de los lotes del parque Industrial.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Gracias señor Secretario.

Señores Directores y señorita Directora a su consideración el punto, estamos en el punto dos o sea ya hubo el informe, habíamos solicitado como dice el señor Secretario la visita, no sé si nos pusieron el resumen de lo que habíamos hablado.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: En realidad el año pasado creo que fue en octubre que aprobamos el precio de \$118.99, ese precio de por sí ya tenía un margen de utilidad para la empresa que bueno obviamente EDEC no es una empresa con afanes de lucro, pero siempre es importante que se haya protegido y había un margen del 10% al 15% no recuerdo exactamente por protección y bueno si es para reinvertir en buena hora que luego le quede a la empresa también.

Hablar de los \$170.00 que es la propuesta de este perito en realidad \$170.00 el m² de suelo industrial, nos vuelve no competitivos a los industriales, yo debo recordarles que en la ciudad de Quito, en Guayaquil y en Durán tenemos terrenos, pero a la cuarta parte del precio, quizá no como con las obras que tenemos verdaderamente aquí, pero sumando quizá a las otras circunstancias que está viviendo la EDEC en este momento con la falta de liquidez, si vale la pena recalcar que no es un tema, este precio digamos sugerido por este perito no es asunto para mejorar la liquidez de la empresa sino más bien está hablando de un precio comercial y pone como referencia los precios del parque Industrial que efectivamente están sobre los \$300.00, es una realidad en nuestra ciudad, pero esos precios yo no puedo decir que conozco el 100% pero son los más caros del país en cuanto a suelo industrial, tenemos referencias de Durán, Quito, Ambato, están muy por debajo de esos valores así es que yo personalmente no creo pertinente hacer una alza de ese tipo porque primero los costos están ya dados, el precio está cubriendo los valores, incluso con un valor que queda a la EDEC como manifesté al inicio. Creo que la EDEC es una institución que está de apoyo a la Industria en este caso, hablando de este tema del polígono industrial, yo no le veo prudente que el precio sinceramente, comercialmente podrá ser pero no quito méritos al estudio que ha hecho este perito, comercialmente pueda ser que sí, que a lo mejor haya gente que esté dispuesta a pagar posiblemente, pero personalmente yo no creo que debería subirse, veníamos hablando hace un momento de especulaciones y esas cosas y esta es una forma de dar transparencia y dar la verdad, no estoy de acuerdo, sinceramente creería que se debería mantener el precio que estuvo ya aprobado, ese es mi criterio.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: ¿Cuál es el porcentaje de incremento?.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: Estamos hablando del 35% a 40% que es bastantísimo.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Lo que se estaba haciendo es de manera anterior, esto es voy casi a parafrasear lo que había dicho el perito, porque se sienta en \$118.99 y de hecho yo era Director y soy el que mociona a que se acoja según el acta ese valor, pero era un valor plano que no existían obras, ahora hay obras que es una inversión superior, hay ya una valoración que no es para todos sino es ya por la ubicación el área productiva sin los retiros que va a tener cada uno de los lotes, lo que usted señala señor Director es absolutamente cierto hay cosas que influyen para el valor comercial como es la escasez de suelo, sin duda hay grupos económicos que están muy interesados en adquirir esto a cualquier valor porque no hay, la empresa no tiene ciertamente un ángulo de lucro pero tampoco de pérdida y lo que se ha hecho es una realidad que la vamos a exponer después, de este proyecto sacar muchos otros proyectos, entonces la idea no es afectar a nuestro sector industrial sino es servirle, se están planificando nuevos espacios industriales que este propio Directorio ha solicitado a planificación a través de la Presidencia del Señor Alcalde, pero la inversión hecha son vías de 20 a 25 cm. Es una cosa que va a durar toda la vida, es una inversión de primera como debe ser hecho un parque Industrial y este rato si es lo que vale según el perito autorizado por la CFN, no es un perito que hemos buscado para que se acomode a las necesidades o que a lo mejor podamos influir en algo, de hecho este peritaje nace por la necesidad de nosotros solicitar a la CFN que se nos levante la hipoteca que goza este rato todo el suelo y garantizar la liberación de hipoteca de los lotes industriales con lo que será área de la empresa y área de protección, estamos en ese trámite, ustedes tienen toda la documentación, pero es el estudio de un técnico ya hecho lote por lote, yo ahí sí puedo trasladarles, no conozco.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Pero no contaban, porque a la final bueno sabíamos que el parque iba a caminar, transitar, Yo que sé hacer todo este tipo de infraestructura de obras, como que se tenía entendido que había una proyección de eso, cuando se puso el valor del predio, no se tomó en consideración esos factores de ajustes?.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Esto lo hace, ustedes recordarán este Concejo por la visita del Javier Abad con el Andrés Robalino y a \$10'000.000.00 que iban a ser para la Prefectura pero se pelearon, debían ser para Cuenca, hagan una Ordenanza, bueno hagamos la Ordenanza con un objeto amplísimo para qué? Para no dejar espacio a que estos dineros se pierdan y no lleguen a Cuenca y sobre todo los Industriales estuvieron presente la Asociación de Cámaras, ellos impulsaron, pero los estudios que se hacen como vamos a ver en esta inversión son absolutamente ligeros por no utilizar otro calificativo el incremento del 700%, entonces hay vicios y problemas de deficiencias de origen que ya no importa en cual administración se dieron, estamos en esta administración y es Cuenca el que va a estar afectada; La calidad de la obra, la inversión es realmente buena eso no podemos objetar

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

y eso tiene otro valor de lo que no fue previsto y este parque no puede ser realmente para lo que se procuró que sea para los pequeños industriales, entonces los costos no son para ellos, por eso hay que generar nuevos espacios.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: Jaime quizá sería conveniente mejor, no conozco bien al detalle, pero cuando se aprobó el precio y teníamos un costo no cierto, no recuerdo el costo, había ese margen entiendo que debería ser ciento...

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Se aprueba con \$100.00 en la Ordenanza y luego se nos presenta una solicitud, esa sí no con ningún estudio técnico sino financiero, no salimos si no subimos el valor.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: Ahora ese precio que se aprobó en ese entonces, estaba considerado todas las obras que están aquí o hay algo que de allí acá ha variado, porque de ser así es razonable pues no podemos oponernos, pero si es que ha existido alguna variación en cuanto al diseño, en cuanto a la infraestructura de la fecha acá.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Más bien hay ahorros, por ejemplo se tenía previsto hacer el muro de contención que estaba entre \$150.000.00 y \$200.000.00, estamos trabajando en la expropiación que cuesta \$50.000.00, el problema fue que nunca hubo una valoración de cuanto sea y mi razonamiento consta en el acta cuando fui Director es para que los industriales, los privados, que están haciendo riqueza en Cuenca no tengan nuevas sorpresas cuanto es y se nos da ese costo, confiando en esos actos de fe que yo llamaba que hacemos los Directores y Concejales en base a los informes técnicos, aprobamos en \$118.99, la realidad técnica que después les voy a pedir que me den unos 15 minutos para explicarles, Yo haré una intervención pequeña, luego vendrá el estudio financiero, el estudio técnico civil y el jurídico para que ustedes tengan todos los elementos para que tomen las decisiones, es otra la realidad pero ahora si hay una base técnica que podría estar hasta barata dada las condiciones por la propia plusvalía y la única referencia que tenemos para comparar es el actual parque industrial que está en 400 a 500, pero ahora hay una base técnica que ya no es la cosa genérica sino es ya por cada uno de los lotes para que se pague lo justo, tampoco podemos robar, ni abusar, entonces aquí hay una valoración justa de cada espacio que un privado puede adquirir.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: Bueno el concepto este era para la pequeña y mediana Industria no cierto. Yo no quisiera decir que este precio no está al alcance de tal o cual, sino el precio es el precio que está sustentando el costo de la obra y adicionalmente tiene un margen de utilidad para poder reinvertir, habrá que revisar.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Lo que sí falta no se han hecho cosas más es que no se han valorado cosas necesarias.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: En el presupuesto anterior no estuvieron, esa es mi pregunta si desde esa fecha acá ¿ha existido algún cambio técnico?

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: El sistema eléctrico no está, ya problemas de la fiscalización, que estamos y de hecho va a entrar probablemente la otra semana la Contraloría, hay incrementos que esos vamos a exponer después que son del 700% casi en todos los rubros, entonces se fueron al tope de la ley en todo y lo único que estaban haciendo era autorizando y no pidiendo justificativos, cuando nosotros llegamos

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: Perdón no creo que sea todo Jaime porque si fuera 700% entonces el precio tuviera que venirse a...

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE GESTION DE PROYECTOS EDEC-EP: 70% de incremento porque hay un exceso de cantidades, costo más porcentaje

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Dejemos para la tarde nosotros exponer y sí que tengan todo para deliberar y si les parece bien.

No sé si ustedes desean que tratemos son medio cercanos el 09-119 y este o tratamos este.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Tendríamos que definir este punto.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Andrés sigamos con la explicación verbal la gráfica esa va para después, cual es la situación de la obra, cuales son los incrementos, que cosas positivas y negativas has encontrado y Kiki a que complementes, cuales son las que hablamos en la Contraloría y que de hecho la Contraloría va a intervenir.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Buenas tardes señores Directores hemos hecho un análisis, auditoría, arrancando desde el nacimiento del estudio, de las consultorías y estudios en sí, encontramos algunos aspectos básicos en los que técnicamente vemos porque se produce un incremento de obra, en primera instancia hablemos claro, se realiza el estudio del diseño geométrico de todas las vías que vimos, el estudio geométrico de la vía netamente se tiene que ver con todo lo que incumbe al movimiento de tierras, el movimiento de tierras en una obra como esta ustedes saben que es uno de los rubros más fuertes que implica el estudio a parte que no solo eso sino que de lado lleva el transporte de materiales, entonces al hacer el consultor el estudio del diseño geométrico, considera tanto lo que es el movimiento de tierras para taludes, para la conformación de la apertura de vía y la conformación de la rasante, aquí es donde se produce un error craso en el asunto de conservación para cuantificación del presupuesto, se presenta la consultoría pero el Gerente anterior, pasa a las personas que presupuestan solo el volumen del movimiento para la conformación de las vías o sea al

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

nivel de rasante, entonces al no considerarse esto hay un volumen de 16000 m³ en el presupuesto, en el movimiento de tierras, cuando en total ya estamos alrededor de 70000 m³, porque estamos conformando vía, estamos conformando talúdes y estamos conformando plataformas, eso es lo que ocurre en el movimiento de tierras, otro punto también álgido de aquí es que en el diseño consideran una escombrera autorizada por la EMAC y por el equipo de Fiscalización a una distancia de 9km de aquí, pero cuando empieza la ejecución de la obra, traen a la EMAC para que autorice ese sitio como escombrera y la EMAC no autoriza, primero porque es un sitio de inundaciones, entonces la EMAC autoriza en Pishiloma que está a 24 km, hablemos de 9km a 24km, esos 15 km de exceso elevan el sobre acarreo de material y eleva totalmente el costo. Otra consideración que hicimos en la valoración del estudio, es que se elabora mal el nombre del rubro, en vías les digo por la experiencia que tenemos en este ámbito, existe transporte de materiales por una distancia de 6 km y con sitios autorizados y pasable a un sobre acarreo de 6 km, aquí elaboran pago de escombrera, nombran al rubro pago de escombrera hasta una distancia de 6km y pasado los 6km solo nombran transporte de materiales general, entonces eso en la especificación técnica se le pone transporte de materiales hasta 6km y pasado los 6km, eso conlleva a una interpretación libre que cualquier fiscalizador o de cualquier contratista, si la especificación no da detalladamente los sitios y los lugares a donde se debe transportar, o sea todos sabemos que un sitio cuando se transporta internamente que son los 6km tiene que ser los sitios indicados, aquí podrían tranquilamente transportarse a la escombrera. Otro aspecto fundamental también tenemos aquí en el presupuesto es el cálculo de la estructura del pavimento, la loza de 25 cm, ahí nosotros vemos que lanzan el proyecto con una loza de espesor de 19 cm, que es muy bajo para el tránsito que vamos a soportar aquí, si se dan cuenta en medio camino de la ejecución le rediseñan el estudio con un nuevo consultor y él les da una loza de 22 cm para vías secundarias y una loza de 25 cm para vías principales, que ocurre, el fiscalizador llega y dice yo no tengo aquí el diseño de tránsito, no tengo el diseño de viabilidad donde me van a decir que vías son principales y que vías son secundarias; a criterio muy personal de él técnico dice: solo zona de parqueo vamos a colocar loza de 22 cm y el resto va loza de 25 cm, estamos hablando de 30% más o 6 cm más de loza que incrementa el presupuesto, ahí están los \$2'000.000.00 más lo que les estoy comentando del movimiento de tierras, entonces son \$4'000.000.00 que se extiende a un 70% del presupuesto que nosotros teníamos cuando se lanzó el proyecto del monto contractual. Tenemos también el contrato complementario, se firma un contrato complementario número 1, porque en el diseño de los hidrosanitarios principales se necesitaba una columna de 5 metros en el nivel de agua de presión, pero como se estaba viniendo el proyecto acá el de agua potable que lo está dirigiendo igual el Ingeniero Martínez, ETAPA con su fiscalizador hacen cambios en esa variante que llega hasta acá y dicen no, la presión que tiene que entrar acá es de 120 metros, entonces toca rediseñar para adaptar esa presión y al realizar este diseño se producen cambios en todo lo que es accesorios, válvulas, codos, reductores, lo que incrementa el costo y tiene que crearse nuevos rubros.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: En cifras redondas ¿tienes el costo del reajuste?

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Ahorita tenemos \$2'300.000.00 de lo últimamente planeado

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: Perdón entonces ahí sí está cambiando un poco la situación, al menos en mi conocimiento, disculpen si no estoy bien empapado pero yo lo que entendí es que el perito de la CFN realiza un estudio desde el punto de vista comercial, netamente comercial, pero hoy día estoy escuchando que hay cambios técnicos y obviamente ameritan el costo a variar, entonces tiene sentido no cierto, si es que hablamos desde el punto de vista netamente comercial porque en el parque Industrial vale \$300.00 a \$350.00, acá vendamos yo personalmente no estoy de acuerdo, pero si tiene un sustento técnico digamos de que hubo variación desde el inicio en el que fue planificado de una manera y hay cambios, es obvio y hay que hacer cambios, Yo defendiendo la Industria pero no me puedo ir en contra de la EDEC, o sea yo estoy aquí en ambos lados este rato.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Incluso una de las variables no es el tema de la evaluación de terrenos y se dé una buena fuente que una de las variables es la estructura y se considera como otros parámetros el terreno pero incluso haciendo la comparación con la infraestructura de parques similares obviamente eso es, bueno a breves rasgos les comento rápido lo que usted me pedía ingeniero, el contrato según la licitación que se hace con el Ingeniero Martínez es de \$4'797.779.77.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Perdón una consulta ese contrato es solamente para temas de vía, infraestructura e hidrosanitarios y la loza ¿nada más?.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Nada más.

En este contrato nosotros tenemos hasta la planilla número ocho que es la de julio de 2014, y tenemos ya \$ 6'616.428.75, hay más o menos tenemos un incremento de exceso de cantidades ya de un 23.08%.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACIÓN DE CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN DEL AZUAY: Perdón y en este caso el Gerente tenía la potestad de fácilmente dar autorización, no era el Directorio el que tenía que aprobar, porque son muy considerables no.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Nunca nos dijeron, nunca presentaron.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: El contrato complementario que se celebra por los motivos que les digo del contrato complementario conllevo hacer el radeo de la madera y el desalojo de ciertos materiales

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

que habían ahí, esto y el cambio de accesorios de las obras de hidrosanitarias, este contrato complementario se firma por \$994.513.12.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Eso tú no lo conocías Fabián, o sea no se trató en el directorio.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Yo no he sabido que habido esos recursos gigantes.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Pero Contraloría puede caerte ahí por un contrato no.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Va a entrar ahí, la Contraloría dijo aquí está segundo curso, aquí puede entrar una o dos semanas.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Es que no puedes hacer un contrato complementario sin autorización del Directorio.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Y el complementario es porque cambia no solo el precio sino parte de la razón del contrato también, porque hay cosas nuevas.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Exacto la razón es que hay rubros nuevos, entonces se necesitaba justificar esos rubros, por eso se festeja el contrato y en el 35% que demanda la ley del complementario, este monto está exactamente en el 18%, o sea dándonos un colchón todavía de 17% en contratos complementarios

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Ustedes han revisado las actas porque puede haber un olvido, porque en el presupuesto que nos dan parece que habido algún, si revisaron bien que no presentaron algún punto o un reajuste o alguna cosa, un presupuesto nuevo.

Ab. Christopher Einzmann, ASESOR JURIDICO EDEC-EP: Se le informó en el comité de seguimiento con el MIPRO, ahí sí se indica el reajuste del proyecto que está presupuestado en \$19'500.000.00 a \$21'000.000.00, entonces esa es la última que se presenta pero al MIPRO, al comité de seguimiento en una valoración del proyecto, en esas cantidades.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Yo la consideración que hago aquí es que hay dos puntos clave en la ejecución del objeto del contrato que son la estructura de la vía y el movimiento de las tierras que son bastantes y no se consideran o sea no informan el exceso de cantidades de los que está llevando esto. Ahora brevemente les digo, según lo que nos demanda el 70% de incremento

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

como determina la ley, podemos llevar un monto de \$8'756.235.61 para terminar la obra.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Perdón la ley le permite un incremento de ¿hasta cuánto?.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE GESTION DE PROYECTOS EDEC-EP: Hasta el 70%.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: O sea ya estamos en el tope.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: 35% en contratos complementarios, 25% por incrementos de obra y 10% en costo más porcentaje.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Pero siempre y cuando no cambie la razón.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Exactamente el objeto no se toca, siempre y cuando se cumpla el objeto del contrato, según fiscalización en el balance de cantidades que nosotros le exigimos al llegar acá a la Institución, nos da que podemos llegar a \$ 7'392.626.46, entonces asiendo ya la cuantificación según el balance que hace fiscalización más el contrato complementario firmado, tenemos que la obra llegará a \$8'387.139.58, existiendo una diferencia en lo que nos determina la ley con lo que está de incremento de \$230.913.97, lo que desconoce totalmente el jefe anterior de fiscalización ahí es que dice que estos \$230.913.97 pueden ser incluidos en el complementario número dos, eso jamás puede ser.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: La razón por la cual deberíamos subir un poco el tema del predio es por las obras que se han hecho no cierto, por un incremento en la calidad en las obras, digamos estaban presupuestadas, digamos un avalúo de los predios estaba considerado de acuerdo a un hormigón o plataforma de 15 cm.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Inclusive en el avalúo no le hacen la conciliación por la infraestructura de la vía, el avalúo solo se hace al terreno natural sin obras.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Ahí es un problema también no se pues porque, o sea si ya salimos con ese precio, no va a incrementar, no sé si eso genera también algún tipo de problemas, no sé si legales con algunos que ya tengan los compromisos o que nos puedan generar como.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Esto es para los venideros o sea a los que no han adquirido todavía, los que ya han adquirido y han firmado sus promesas esos precios se mantienen.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Hay alguna cláusula de reajuste en las promesas de compra venta con los que ya se vendieron, es decir que se ha vendido cuanto el 40%, el 60% de lotes restantes van a absorber un precio que los anteriores que ya compraron no pagaron.

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN: Yo creo que hay que diferenciar dos temas, el uno ya de la administración del contrato es un lío eso ya la contraloría verificará, determinará, pero en el análisis que hace el técnico evaluador, en ningún momento hace constar ese tema de costo no, los valores que la obra actualmente tiene y que están considerados para que lleguen a esos montos que lo determinan y que obviamente está insertado ya la calidad de ejecución de la obra, el dimensionamiento, la estructura de piso, la cantidad de obra ejecutada, como comunitario digamos y que termina siendo el tema fundamental en incidencia del precio por metro cuadrado para el lote en venta, entonces no podría el técnico evaluador decir por estas consideraciones estamos subiendo el costo, no es posible, no puede, pero si da respuesta a las condiciones reales y actuales que tiene la obra como está ejecutada, que son otros temas, ya lo del juzgamiento de la administración del contrato....

Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: De lo que entiendo de la aplicación de Pablo, puede que el reajuste de obra pase del monto total que se perciba por el lado del alza del avalúo, pero no tenemos por qué castigar al precio del avalúo, por haber cometido un error de cálculos, de proyección, etc.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Lo que más creo ahí, es más por la construcción no por el incremento de obra, sino por la plusvalía hablemos así en este caso de que ganaría el lote, o al tener vía, obras hidrosanitarias, porque al comienzo se hace la evaluación sin estas obras.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Bueno pero este rato el avalúo es el precio real, sin considerar lo mal proyectado que estuvo un costo inicial.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Este 43% de incremento obedece netamente al cambio técnico o una parte técnica y otra comercial por plusvalía, pero el valor que ustedes nos dan que nos sugieren de \$170.00 obedece, entonces yo creería que la parte técnica debería ser absorbida y subir el precio de acuerdo a esto, la parte de precio comercial, la parte plusvalía personalmente creo que no. Pablito yo quisiera escuchar a usted con respecto a este tema no cierto, o sea estamos hablando de dos rubros o de dos factores que están incidiendo en la propuesta del alza del precio, el un factor es netamente técnico y que porcentaje es ese y otro es un factor de plusvalía, comercial y que porcentaje es ese, a mí me gustaría saber cuánto es lo uno y cuánto es lo otro, ¿tienen ustedes ese dato?.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Si el valor del que se realiza el peritaje aquí, que más o menos va entre un 40% incidente, sería lo técnico un 25% y lo comercial un 15%, en lo que hace las comparaciones.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Pero ¿qué es la seguridad o solamente una apreciación este rato?

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Es la apreciación

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Yo creería que deberíamos tener un dato mucho más certero, no una apreciación y personalmente estoy de acuerdo si es que ha mejorado la calidad en fin, lamentablemente a los que ya compraron no se les va a poder subir y los siguientes van a tener que absolver más, porque ese 25% de alza en la parte técnica, ¿eso que va a tener que ser prorrateado en el 60% de lotes que faltan?

Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Pero la intensión no es cubrir ese 25%, es vender a precio real, ese es el punto.

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACION: Pero otra sería decir no estamos de acuerdo con el avalúo y que se presente una alternativa o que se amplíe el informe técnico.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Aquí hay un tema que tenemos que meditarlo también, está la CFN de por medio, qué podría suceder si con los diferentes escenarios del nuevo avalúo, frente a la opinión de la CFN para liberar la hipoteca.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: La CFN va a basarse exclusivamente en el informe de su perito, que es para liberar los lotes y saber que lo que estoy presentando está garantizado por lo que no estoy liberando, entonces ellos nos están prestando a \$118.00 y se sube a \$162.00 cubrimos ya que a ellos les debemos \$5'000.000.00 y este rato está en \$16'000.000.00 avaluado, entonces estaríamos liberando, Yo no creo que vaya a existir mayor problema, lo interesante sí creo que sería más lo correcto no podemos tener contradicciones, por eso nosotros considerábamos y nos han permitido presentarles de sustento el informe del perito de la CFN.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Señores directores por favor.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Yo me ratifico, yo creería que deberíamos conocer cuánto es el impacto por los cambios, el presupuesto inicial, por las mejoras de obras y eso propiamente tiene que asumir, EDEC no va a trabajar a pérdida tampoco y de ese costo manejar el mismo margen que en el año pasado se consideró entre costo y precio y que ese sea, es lo único.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Lo que faltó fue el margen entre costo y precio de venta.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: 10 dólares un 8% más o menos.

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACION: Para mí dos cosas totalmente distintas, el error de la planificación que arrojó y que yo todavía no estoy convencido de que ese sea el valor que va a terminar, mientras haya movimiento de tierras, eso puede seguir incrementado, no es un valor real definitivo el que va a costar y eso no tiene por qué incidir en el verdadero valor del avalúo del m², entonces es totalmente independiente lo uno de lo otro y por eso insisto o sea si creemos que el avalúo no corresponde a la realidad lo que habría que pedir es eso, pero no podemos partir de un hecho que no tiene absolutamente nada que ver, ahora claro la obra puede salir costando muchísimo más, que pena ya Contraloría definirá las correspondientes responsabilidades sobre asunto, pero no podemos mezclar eso.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Yo estoy de acuerdo con Pablo, o sea el tema del avalúo, no lo podemos anclar a un tema de error o como se le quiera llamar el tema del proyecto, el avalúo es el avalúo, es el precio del terreno.

Ab. Christopher Einzmann, ASESOR JURIDICO EDEC-EP: Una sugerencia no sé si lo que se entregó por parte del Ingeniero Monsalve fue las fichas técnicas, entonces ahí establece un valor de reposición, un valor comercial y el valor por unidad, entonces si es que nosotros les podríamos dar a conocer a ustedes, eso se incluyó en las carpetas un informe pequeño para que ustedes tengan un mejor conocimiento de los criterios que se han manejado ahí y considerar obviamente si se necesita un avalúo adicional.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: A ver señores Directores y Srta. Directora necesitamos llegar a resolver el punto, no sé si hay alguna moción.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Fabián no es ahorita ni negar ni nada sino más bien se sustenten el hecho de ver si es que en realidad se hace el avalúo pero no digamos con una justificación del costo de la obra, porque en ese sentido también si usted me pregunta yo también creería que no deberíamos trasladar el costo de la obra al comprador, porque nosotros ya vendimos, garantizando cierta infraestructura, cierto equipamiento y demás y el costo del suelo se supone que era en ese sentido, si hubo un error y ahí sí estoy de acuerdo también con Pablo, si hubo un error en el avalúo porque hicieron mal el cálculo del avalúo del suelo, o sea pidamos un reavalúo y en función de eso trabajemos, pero no podría ser que subamos el precio por los errores que cometió la administración en cuanto al costo de la obra, porque lo uno no tiene...

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: A quienes compraron es obvio que no se les

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

va a poder subir, a ellos ya no les vamos a poder subir, no cierto, pensaríamos en los futuros clientes, ellos van a resolver porque los otros ya no, yo lo que me refiero es que ese valor que se va a subir para poder sustentar digamos, si obedece solamente a la parte comercial yo me opongo, yo me mantengo en eso, si es que tenemos que cubrir los costos por cambios de acuerdo y a los siguientes compradores les vamos a trasladar eso, se tiene que hacer es obvio, se tiene que hacer, pero sí de ese precio digamos por asunto comercial y porque acá vale más.

Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Entiendo que en lo que presentó el Ingeniero Diego Monsalve, se consideró también como parte de las variables, el tema de infraestructura, muy aparte de cuánto cuesta, sí estuvo bien o mal calculado, que cuánto comercialmente vale un terreno por el tipo de obras que tiene, entonces sí está incluido lo que dice Fabián en ese estudio, está considerando en el estudio el precio del suelo pero con las obras que tiene.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Pero más un adicional que es el plus digamos de estar aquí, porque tienes buenas obras, pero hay que ver los estatutos porqué se creó la EDEC.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Es una empresa pública para generar desarrollo económico dentro del objeto está el procurar dotar de espacios para la producción, una de las deficiencias es el suelo industrial en el cantón Cuenca y que la empresa nace por \$10'000.000.00, esos millones son para la circunstancia de la que estamos hablando.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: No habla nada por un afán de lucro pero sabemos que es una empresa pública.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Las empresas públicas no tienen afán de lucro pero tampoco de pérdida y tienen que ser sustentables, entonces eso si es una ganancia para poder hacer una reinversión, es igual que una empresa privada, lo único que no puede es repartir utilidades, según la Ley Orgánica de las Empresas Públicas.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Pero que les parece, o sea lo que yo me mantengo, ese mismo porcentaje de 8% de \$10.00, lo mantenemos igual ahora.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Ustedes tienen que resolver eso, pero yo creo que si deberían por responsabilidad, aunque sea hacer otro peritaje o basarnos en el mismo.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Una aclaración al peritaje sería Jaime porque si no está bien especificado y solamente.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: O separar las dos cosas, cual es el valor real del suelo más la inversión, quitando el comercial.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Exacto.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Ahora sigo insistiendo en el tema de la CFN, otro peritaje, que no sea un perito de la CFN o calificado o no sé cómo le llamen por la CFN, va hacer aceptada, supongamos que el otro peritaje sale más o sale menos, no importa, la CFN lo aceptará?

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: No ellos van aceptar de su perito

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: O sea que si nosotros no ponemos lo que ellos sugieren las condiciones que piden, no va a prosperar.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Estamos atados al crédito y ese es la pelea por utilizar un calificado, porque hemos tenido señores ustedes no entren en lo que no les compete, ustedes nos prestaron plata y está bien que garanticen que la plata está garantizada para recuperación en el caso de que no cumplamos, pero hasta ahí nomás entran, de los otros temas ya son con comité de seguimiento, que es Municipio, MIPRO y EDEC.

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACION: Digo yo, más bien lo que se debería es pedir una aclaración al informe, que pasó con el avalúo cuando estaba en \$1.117.00 en esa época porqué es que a variado hasta las condiciones actuales, por un lado y segundo que se indique si está o no estos porcentajes que cualquier empresa privada los debería tener, yo creo que por ahí podríamos ir canalizando, el principio fundamental es de que se haga equidad, porque no podríamos nosotros a título de solamente poner un porcentaje, estar cobrando en la realidad menos de lo que se les cobró a los primeros inversores, no tendría el más mínimo sentido, alguna explicación tiene que haber.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Yo lo que le sugiero más bien Jaime, más bien como una especie de moción si quiere, no aprobar esto ni negar ni nada, sino más bien suspender, a fin de que demos todos los miembros para tomar una decisión y puedan hacer los ajustes a los informes, pedir alcances a lo que dice Pablo, para tener más argumentos para tomar una decisión más a fin.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Una sugerencia que creo que sería importante y si pueden ampliar la moción resolviendo sobre si se suspende, hasta tener estos nuevos precios, con la enajenación de los otros lotes, para hasta eso suspendemos o no la venta.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Bueno suspender la venta digamos de los nuevos, los que ya están en proceso ya están vendidos, suspendamos porque después podemos vender y si puede ser como injusto con los que vayan a comprar después, o sea los que vendes ahorita con este avalúo que quizás no es el correcto pero no sé si podemos suspender.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: A ver yo creo que la EDEC está en una posición económica bien difícil si y está dependiendo de varios hilos, no varios más bien de dos o tres hilos y si es que uno no funciona se va abajo, son los tres los que tienen que comenzar a funcionar si y ese es el estado en el que recibimos la EDEC, no es responsabilidad de este Directorio ni de esta administración, entonces yo creo que tenemos que pensar en eso, cual podría ser la repercusión, haber revisemos, comparto la posición de Fabián que defiende la posición y el espacio que ocupa en este directorio, pero también si me interesaría, ver cuál es la posición de la EDEC desde el punto de vista de que significa la espera en tiempo de recibir recursos, de no tomar una decisión hoy día, dos meses, un mes, cuánto puede sostener.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Ahora aquí si hay una cosa, la situación de iliquidez de la EDEC no nace por esta diferencia de precio, nace por otro tema.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Si son varios hilos pero eso es cierto, o sea son entre subir el precio que queda en \$7'200.000.00 que estaba.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Perdón solo una aclaración yo no me refiero a sí que el precio de los \$176.00 o del precio inicial, yo me refiero en el tiempo que nos demoramos en tomar una decisión para comenzar actuar.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: No sé cuánto se vaya a demorar el perito, hoy día mismo le diríamos vea si tiene los datos.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Esto último que pidió Pablo capaz que no lo puede hacer Diego, no sé.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Pero crees que sea justo también vender todo, o sea cuando también tienes otras, porque yo también si tengo la capacidad de comprar todo pero como Municipio y como empresa o sea también buscas garantizar que puedas también por último no todo pero te quedas con algo.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Yo no creo que la visión Municipal conociéndoles a ustedes, especialmente a ustedes Pablito, conociéndoles yo no creo que la visión sea esa.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Yo creo que esas decisiones hay que tomarlas en torno a la realidad del mercado, se puede vender todo si es que hay autorización del Directorio, la Gerencia solo puede disponer la venta de dos lotes sin resolución de Directorio, cuál era la realidad que nos dijeron cuando éramos Directores, todo está vendido, todos estaban asignados, todo, llegamos y realmente si no recuerdo estaban cuatro con promesas de compra venta, con el Directorio que autorizó decimos vea no podemos estar así pues, hay gente que tiene la intención, la reserva desde el 2012, si en dos años no ha demostrado su interés real de adquirir, no lo va hacer, nos autorizaron un mes, llamamos a todos los posibles contadores y muchos desertaron, los que tuvieron interés ese rato pagaron en ese mes, porque de ahí nosotros lo que resolvió con el Directorio era queda fuera porque han reservado, si no firman la promesa de compra venta no hay ningún vínculo jurídico y muchos dijeron ya no quiero.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: A nosotros en el Consejo nos dijeron me acuerdo en los informes que daban en el Consejo Cantonal, cuando se aprobó también la lotización, que prácticamente estaba todo ya vendido.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Saben cuál es el tema de una de las situaciones que yo he visto más o menos y que la idea había muchísimos pero este tema ha sido manoseado no solamente ahora que ya es una empresa como EDEC sino desde mucho antes, no cierto que la gente estaba a la expectativa y las cosas no se daban y vuelta otra vez que encuesta, que entrevista y llega un rato en donde la gente no quiere saber nada y yo me compro un terreno aparte, he visto a mucha gente, eso ha pasado bastante.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Y es real que pasó con Miguel Monsalve de Ecuamueble, él firma como negociación con esta empresa en el 2012, en la Alcaldía los dos lotes, él está este rato fauleado por la empresa por Cuenca, él lo que nos ha dicho es verán yo hice un crédito, esa plata pude no haberme endeudado o haber puesto en una póliza para poder ganar interés, tengo desde el 2012 invertido y este rato estoy perdiendo, él tiene porque se hizo en un acto único una escritura distinta a la del resto, en esa escritura ya nosotros como empresa incumplimos y este rato va a caer la cláusula penal contra nosotros y vamos a tener que pagar \$30.000.00

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Jaime yo si deseo escuchar tú pronunciamiento en la pregunta que te hice.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Nosotros no tenemos tiempo, la empresa necesita de estos varios hilos, porque nosotros tenemos para cumplir con los cronogramas, si no se nos van a vencer todas las promesas de compra venta y no vamos a recuperar la plata hasta diciembre y hay tenemos la necesidad de \$2'500.000.00 urgentes para poder construir ayer la planta de tratamiento de agua y el tema eléctrico si no, no construimos nada y ahí hay una cascada, este es por darle una

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

gráfica, el papá o la mamá el sostén de familia del cual depende la empresa EDEC en lo administrativo, los proyectos que estamos aun adeudando como el impúlsate, el Innovacentro de la madera y el Portal de Artesanías.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Ahora este tema del avalúo, el tiempo que tan tolerantes podemos ser.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: No sé si nos podemos reunir el lunes, más bien dependerá del perito tendrá que ser el Diego Monsalve propio de la CFN.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Lo último que pidió Pablo me preocupa si el Ingeniero Monsalve estará en capacidad de resolverlo, o sea yo creo que habría que consultarle, no es tanto por su conocimiento, es por la posición de él como perito de la CFN.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: ¿Exactamente que necesitamos de él?.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: O sea el no puede comenzar a incluir temas donde haya apreciaciones, cosas profesionales o personales, por ser perito de la CFN.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: No él hizo un informe con los parámetros que existen para todos que exige la CFN.

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACION: Yo digo una aclaración porque tiene muchas dudas Fabián con respecto a eso y yo creo que si se puede explicar, por parte del peritaje.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Perdón un momento yo creo que sería lo ideal que él ponga su firma en esto, pero aquí están técnicos que pueden decir el porcentaje que obedece al incremento por la mejora, es tanto o sea y sabemos que la diferencia es algo comercial.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Perdón que interrumpa, cuando se hace el avalúo de un predio, el predio se hace si es que tiene una vía, si es que tiene servicios, que calidad de vía tiene, que calidad de áreas verdes tiene, exactamente, en base a eso está. O sea el perito lo que hizo ahora entiendo es decir, el avalúo que ustedes tenían es un avalúo que no corresponde a la realidad, porque las obras que aquí se han hecho son obras no de la calidad que estuvieron planificadas sino que superiores a la calidad, eso también es otra cosa que también como empresa pública nosotros nos interesa, sube la plusvalía, ¿quién paga esa plusvalía?, o sea quien se lleva el valor de eso y no es que es una empresa de lucro obviamente.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: No pero tampoco hay que financiarles a los privados con dinero de los Cuencanos hay que darles facilidades para que puedan invertir.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Y tampoco es transferirles, ahí sí estoy completamente con usted que tampoco hay que transferirles los errores nuestros al privado, pero si hay digamos una mejora en las obras de infraestructura no por sobre el costo, pero digamos por una mejor infraestructura, obviamente que el avalúo tendría que ser otro, porque además otra cosa también si es que nos amparamos en la ley y pensamos en lo que también nos manda por ejemplo el COTAE que nos dice; cada dos años tienes que evaluar el valor predial, reajustar ese valor, el valor comercial de los predios en Chaullayacu en el 2010 o 2011 cuando se empezó el proyecto al año 2014 evidentemente serán distintos y sobre todo también por la cantidad de obras que no estuvieron consideradas en el momento de avaluar, entonces en ese sentido esas podrían ser las justificaciones.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Otro insumo que de hecho a voz y voto ustedes resolverán a que consideren es que yo no creo que se está fauleando a los privados, porque cuando se les vendió los primeros ellos no van a ser tocados, en sus erogaciones, pero a los nuevos es la nueva oferta, que están en libertad o no de tomarla con las nuevas condiciones, no es que les estoy perjudicando.

Econ. Alexandra Ugalde Pacheco, GERENTE ADMINISTRATIVA FINANCIERA EDEC-EP: Solo un comentario que talvez les pueda ayudar a tomar una decisión, Diego Monsalve no tiene conocimiento de nada del tema de cuánto nos ha costado como empresa o cuánto ha pagado la empresa por los contratos, él no tiene conocimiento de ningún contrato ni nada por el estilo, el avalúo es en base a obras.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Entonces lo que yo pediría es que los técnicos saben cuál es la diferencia y nos digan cual fue el impacto.

Ing. Andrés Valdivieso, GERENTE DE PROYECTOS EDEC-EP: Netamente como vuelvo y les repito al avaluar una obra de \$118.00 sin infraestructura, es muy diferente al avaluar.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Por eso pero pongámosle números, porque tiene que haber un presupuesto, porque para haber aprobado un precio de \$119.00, si dice que \$10.00 fue lo que subió, entonces el costo era \$109.00 no cierto, entonces el costo de \$109.00 ahora a cuánto va.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Yo creo que nosotros avaluamos el avalúo por lotes, o sea el nuevo avalúo que vamos hacer también tendría que ser en el mismo sentido o no? Entonces quizá esa tablita es la que entiendo.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Yo no estoy pidiendo un avalúo yo lo que pido es el impacto de cuando el Directorio en octubre del año pasado, con el costo de \$118.00 más o menos, con los cambios que ha habido con las explicaciones lógicas que usted nos da no cierto de \$118.00 a cuánto sube eso es lo único que he pedido, con eso no necesitaríamos ninguna información del perito y la diferencia no cierto en el supuesto caso que de \$118.00 de costo y que fue a \$119.00 el precio, subiría a \$120.00 y a \$130.00 por poner un ejemplo, entonces sabemos que el impacto comercial es entre \$130.00 y \$170.00 son \$40.00 no cierto, entonces ahí sí podemos tomar una decisión.

Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Haber señores Directores y Srta. Directora hay una propuesta que la sumo como moción por parte de Fabián.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Que es que la parte técnica de EDEC, nos indique...

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Entonces tuviéramos que suspender el punto o sea no decidir ahora sino más bien suspender.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Es que no podemos sumar yo personalmente no me siento seguro para tomar una decisión este rato y si es que mañana nos dan, yo no tengo problema me comprometo en mañana reunirnos si ustedes creen conveniente, porque esto no les va a tomar, hoy día tarde van y dicen nuestro costo era \$110.00 antes ahora vale \$125.00.

Ing. Ronnie Araneda Delgado PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Haber nos pronunciamos por favor Monserrath, Pablo.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Perdón si me permiten antes de pronunciamos, existe realmente les soy sincero yo les escuche y pido disculpas no les revise bien, pero aquí en el documento hay el valor del impacto de los cambios digamos, porque \$170.00 yo les tengo entendido es \$170.00 del perito de la CFN y ustedes dicen que coinciden con eso los valores de incremento, si es que es así yo no tengo ningún problema en ese momento si es que existe ya eso.

Ab. Christopher Einzmann, ASESOR JURIDICO EDEC-EP: Aquí hay un informe que facilitó el Ingeniero Monsalve con los detalles que haya considerado.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Dejemos a un lado señores con todo el respeto al perito, ustedes este rato, solo ustedes indiquen el impacto de costo de \$118.00 o

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

\$119.00 que fue que estuvo costeadado el año pasado, hoy día ustedes tienen el sustento para decir ahora el costo ya no es \$118.00 el costo es... tienes aquí, eso es lo que pido.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Pero entonces hagamos más bien una cosa más bien ya para pasar, tomar la resolución para tampoco no dejarle a la EDEC así porque entiendo ya si es que el Director presenta esto será una necesidad, suspender el tratamiento de este punto a razón de que a través de la dirección técnica se nos pueda entregar a todos los miembros del Directorio la justificación del impacto del nuevo costo, para poder tomar una decisión y convocarnos nosotros nuevamente.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Porque el Directorio no aprobó un precio hacia casi un año, en función de un perito de la CFN ni de ningún perito, sino en función del departamento técnico que este es el costo y el porcentaje de alza fue decisión del Directorio, eso es lo que yo quisiera conocer.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Es el valor de impacto pero también debería ser las justificaciones del nivel técnico y cuáles son los criterios por los cuales el avalúo, el tema de reestructura y digamos todos esos temas que son los factores que hacen que el avalúo suba.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: ¿Cuándo nos podríamos reunir?

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACION: Yo quisiera complementar más bien, al perito se le pidió eso y eso es lo que él ha presentado, entonces lo que habría que hacer es un análisis más bien comparativo de que incidencia debería tener sus costos, pero esos costos igual habría que incorporar talento humano o el valor de técnicos, todo eso tiene que ir incorporándose el rato que se hace un avalúo para ahí poder tener una idea más concreta, yo considero que puede ser una buena medida, sobre todo así se actuó ya con anterioridad, porque si no va a ser muy delicado, habría que volver nuevamente a pedir otro avalúo, a alguien de los que así mismo está certificado por la CFN.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: A ver esa es una posición un poco diferente a la que está planteando Fabián y Monserrath.

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACION: Que se haga un análisis previo a tomar cualquier decisión, esto está dentro del avalúo y esto es el análisis de conforme Fabián indica, es decir estos son los costos, pero bueno el uno entiendo que está entregado, pero el otro debería también, como digo incorporar sobre todo en su verdadera magnitud el real costo que va a tener la obra.

Lcda. Monserrath Tello Astudillo, CONCEJALA MIEMBRO PRINCIPAL DEL DIRECTORIO: Una consulta el valor del costo de la obra ¿influiría en el avalúo o no? Porque eso es otra cosa.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Para nuestro análisis sí.

Arq. Pablo Abad Herrera, DIRECTOR DE PLANIFICACION: Yo sigo pensando conceptualmente que el tema es el avalúo que para eso se pidió, el avalúo es el que debe recoger todo eso, entonces por eso yo digo que deberíamos tener un indicador como dice Fabián, si el tema fuera de que equiparemos los costos de inversión, para eso poder dividir en m² y que termine costando eso es otra alternativa, pero conceptualmente yo creo que el valor debe ser el que certifica el avalúo.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Yo le agrego un punto a esto, que los técnicos preparen lo solicitado por Fabián, complementándose con lo que solicitó Pablo y que antes de sentarnos en el Directorio formalmente, lo conversen con nosotros mismos, Monserrath, Fabián, para que estén conforme con la información que va a venir, no les estoy pidiendo que lo analicen o que les traten de convencer en esa conversación sí, estoy pidiendo que estén conforme con la información que va a venir al Directorio para poder analizar acá, porque si no nos va a faltar algo y vamos a volver, entonces así en el Directorio ya podemos venir con todos los elementos para no seguir pidiendo estos.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: ¿Suspendemos también la venta de los lotes?.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Pero si pues.

Ab. Christopher Einzmann, ASESOR JURIDICO EDEC-EP: Una sugerencia con respecto a parar la venta de lotes, hay ciertos tramites que ya están en camino, no se ha firmado la promesa de compra venta, esos también paramos, esos ya han ingresado y están en proceso y yo no creo que esos se deberían suspender porque esos están avanzados para firmar las promesas de compra venta, estamos hablando de unos cinco más o menos o se suspende completamente.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Yo creo que si ya habido conversaciones tenemos que ser respetuosos, habría que respetar.

Ab. Christopher Einzmann, ASESOR JURIDICO EDEC-EP: O sea están ingresados, demora un poco los documentos, con los habilitantes están, se sortea en la notaria y ya no se receptaría para nadie más desde hoy día.

Ing. Fabián Toral, REPRESENTANTE DE LA ASOCIACION DE CAMARAS DE LA PRODUCCION DEL AZUAY: Pero sería bueno poner un punto para estos que están en stand by si es que en un cierto tiempo no concretan.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Ya con el nuevo precio si no concretan hasta el nuevo precio juega el nuevo precio.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

RESOLUCION 014-101-2014: Se resuelve por unanimidad suspender la venta de nuevos lotes hasta que se tome una decisión respecto del precio del m² de los mismos. Esto no afecta a las solicitudes de compra ingresadas con anterioridad y que se encuentran en trámite.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Ya está claro no cierto, señores del Directorio queda pendiente el siguiente punto, también lo cambiamos para continuación de esta sesión.

Dr. Jaime Moreno Martínez, SECRETARIO GENERAL: Yo no sé si podríamos por lo menos tratar un poquito el concepto de esto, es el convenio 09-119 pero resuelvan ustedes.

Ing. Ronnie Araneda Delgado, PRESIDENTE DEL DIRECTORIO: Entonces queda suspendida la sesión hasta el día martes 23 a las 13h00.

Sin más puntos que tratar, el Señor Presidente declara suspendida la sesión ordinaria, siendo las 14h15. 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