

Acta No. 1

**TRANSCRIPCIÓN RESUMIDA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE
FECHA 9 DE ENERO DE 2025.**

En la ciudad de Puerto Quito, provincia de Pichincha, a los nueve días del mes de enero del año dos mil veinte y cinco, siendo las catorce horas con 40 minutos, se da inicio a la presente Sesión Ordinaria del Legislativo, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, presidida por el Sr Víctor Antonio Mieles Paladines, en su calidad de Alcalde; actúa como Secretaria la Ab Priscila Mariuxi Ordoñez Ramírez

El Señor Alcalde: Da la bienvenida a los presentes y dispone que por Secretaría se de lectura al orden del día.

La Secretaria General: Por disposición del señor Alcalde Víctor Antonio Mieles Paladines y de conformidad a lo dispuesto por los Arts. 318 y 60 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, me permito convocar a Sesión Ordinaria del Concejo Municipal para el día jueves 9 de enero de 2025, a partir de las 14H30, en la sala de Concejo Municipal, con la finalidad de tratar el siguiente Orden del Día:

1.-Constatación del quórum.

2.-Instalación de la sesión por parte del Señor Alcalde.

3.-Aprobación del orden del día.

4.- Análisis y Aprobación del Acta Nro. 53, correspondiente a Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 26 de diciembre de 2024.

5.- Análisis y Aprobación del Acta Nro. 54, correspondiente a Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 27 de diciembre de 2024.

6.- Presentación de los resultados determinados a través del Estudio de Mercado Inmobiliario, contratado por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.

7.- Clausura de la sesión.

El Señor Alcalde: Siguiendo;

La Secretaria General: PRIMER PUNTO. - 1.- Constatación de Quórum.

. Concejal Lenin Barragán, **presente;**

. Concejala Erika Jaramillo, **presente;**

. Concejala Mireya Valencia, **presente;**

. Concejal Rene Vélez, **presente;**

. Concejala Mercy Marisol Verdezoto, **presente;**

. Alcalde Víctor Mieles, **presente;**

Se encuentran presentes todos los miembros del Concejo Municipal; por tanto, contamos con quórum para instalar la presente sesión;

El Señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día;

La Secretaria General: SEGUNDO PUNTO - 2- Instalación de la sesión por parte del Señor Alcalde.

El Señor Alcalde: Una vez más bienvenidos, bienvenidas, directores, queda instalada la sesión.

La Secretaria General: TERCER PUNTO - 3- Aprobación del orden del día.

El Señor Alcalde: Está a consideración.

Se concede el uso de la palabra al concejal Lenin Barragán: Quien expresando su saludo indica: solicito se inmerse un punto que diga, autorización de las vacaciones solicitadas por la señora concejal Erika Marisol Jaramillo Cango con Memorando Nro. GADMCPQ-CM-2025-0005-M, requeridas desde el lunes 13 de enero hasta el día viernes 17 de enero de 2025. Si es que tengo apoyo.

El Señor Alcalde: con el apoyo del concejal Rene, Mireya y la vicealcaldesa, someta a votación.

La Secretaria General: Procedemos:

Concejal Lenin Barragán, **Proponente, a favor**

Concejal Erika Jaramillo, **a favor**

Concejal Mireya Valencia, **a favor**

Concejal Rene Vélez, **a favor**

Concejal Mercy Marisol Verdezoto, **a favor**

Alcalde Víctor Mieles, **a favor**

Se contabilizan seis (6) votos a favor.

RESOLUCIÓN LEGISLATIVA NRO. GADMCPQ-SG-2025-001.- POR UNANIMIDAD.- EL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, RESUELVE INCORPORAR UN PUNTO AL ORDEN DEL DÍA QUE INDIQUE: 6) AUTORIZACIÓN DE LAS VACACIONES SOLICITADAS POR LA SEÑORA CONCEJAL

Acta No. 1

ERIKA MARISOL JARAMILLO CANGO CON MEMORANDO NRO. GADMCPQ-CM-2025-0005-M, REQUERIDAS DESDE EL LUNES 13 DE ENERO HASTA EL DÍA VIERNES 17 DE ENERO DE 2025

Se concede el uso de la palabra al concejal Rene Vélez: Quien expresando su saludo indica: una vez inmersado un punto al orden del día, solicito someta a votación el orden del día si es que tengo apoyo.

El Señor Alcalde: con el apoyo de la concejal Erika Jaramillo y Mireya Valencia someta a votación.

La Secretaria General: Procedemos:

Concejal Lenin Barragán, **a favor**

Concejal Erika Jaramillo, **a favor**

Concejal Mireya Valencia, **a favor**

Concejal Rene Vélez, **Proponente, a favor**

Concejal Mercy Marisol Verdezoto, **a favor**

Alcalde Víctor Mieles, **a favor**

Se contabilizan seis (6) votos a favor.

RESOLUCIÓN LEGISLATIVA NRO. GADMCPQ-SG-2025-002.- POR UNANIMIDAD.- EL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, RESUELVE APROBAR EL ORDEN DEL DÍA CON LA MODIFICACION REALIZADA

La Secretaria General: CUARTO PUNTO - 4- *Análisis y Aprobación del Acta Nro. 53, correspondiente a Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 26 de diciembre de 2024.*

El Señor Alcalde: Tienen alguna recomendación, sugerencia o cambio, hacerlo conocer la página y línea por favor.

Se concede el uso de la palabra a la concejal Mireya Valencia: Quien expresando su saludo indica: No habiendo ninguna corrección por ninguno de los compañeros, mociono que se apruebe el Acta Nro. 53, correspondiente a Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 26 de diciembre de 2024. Si es que tengo apoyo

El Señor Alcalde: con el respaldo del concejal Rene y de la vicealcaldesa, proceda a tomar votación compañera Secretaria.

La Secretaria General: Procedemos:

Concejal Lenin Barragán, **a favor**

Concejal Erika Jaramillo **a favor**

Concejal Mireya Valencia, **Proponente a favor**

Concejal Rene Vélez, **a favor**

Concejal Mercy Marisol Verdezoto, **a favor**

Alcalde Víctor Mieles, **en contra**, por no estar presente.

Se contabilizan cinco (5) votos a favor y un (1) voto en contra.

RESOLUCIÓN LEGISLATIVA NRO. GADMCPQ-SG-2025-003.- POR MAYORÍA.- EL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, RESUELVE APROBAR EL ACTA NRO. 53, CORRESPONDIENTE A SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2024

La Secretaria General: QUINTO PUNTO - 5- *Análisis y Aprobación del Acta Nro. 54, correspondiente a Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 27 de diciembre de 2024.*

El Señor Alcalde: De la misma forma señores concejales está a consideración el acta.

Se concede el uso de la palabra a la concejal Erika Jaramillo: Quien expresando su saludo indica: señor alcalde no habiendo ninguna corrección por parte de los compañeros par el punto 5 del acta numero 54, mociono para que se someta a votación el punto que es, Análisis y Aprobación del Acta Nro. 54, correspondiente a Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 27 de diciembre de 2024. Si es que tengo apoyo a la moción.

El Señor Alcalde: con el apoyo de la concejal Mireya Valencia y la Vicealcaldesa, someta a votación.

La Secretaria General: Procedemos:

Concejal Lenin Barragán, **a favor**

Concejal Erika Jaramillo **Proponente, a favor**

Concejal Mireya Valencia, **a favor**

Concejal Rene Vélez, **a favor**

Concejal Mercy Marisol Verdezoto, **a favor**

Acta No. 1

Alcalde Víctor Mieles, **en contra**

Se contabilizan cinco (5) votos a favor y un (1) voto en contra.

RESOLUCIÓN LEGISLATIVA NRO. GADMCPQ-SG-2025-004.- POR MAYORÍA.- EL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, RESUELVE APROBAR EL ACTA NRO. 54, CORRESPONDIENTE A SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2024

La Secretaria General: **SEXTO PUNTO** - 6- *Autorizar las vacaciones solicitadas por la señora concejal Erika Marisol Jaramillo Cango con Memorando Nro. GADMCPQ-CM-2025-0005-M, requeridas desde el lunes 13 de enero hasta el día viernes 17 de enero de 2025, por lo que se principaliza a su alterno Sr. Edison Eudoro Luna Gaibor, durante el tiempo de las vacaciones de su titular.*

El Señor Alcalde: está a consideración el punto estimados concejales.

Se concede el uso de la palabra al concejal Rene Vélez: Señor Alcalde las vacaciones es un derecho de cada uno de los servidores públicos, por lo tanto, mociono que se ponga a consideración y se someta a votación el punto del orden del día solicitado por la concejal.

El Señor Alcalde: con el apoyo de la Vicealcaldesa y concejal Lenin Barragán, someta a votación.

La Secretaria General: Procedemos:

Concejal Lenin Barragán, **a favor**

Concejal Erika Jaramillo **a favor.**

Concejal Mireya Valencia, **a favor**

Concejal Rene Vélez, **Proponente, a favor**

Concejal Mercy Marisol Verdezoto, **a favor**

Alcalde Víctor Mieles, **a favor**

Se contabilizan seis (6) votos a favor

RESOLUCIÓN LEGISLATIVA NRO. GADMCPQ-SG-2025-005.- POR UNANIMIDAD.- EL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, RESUELVE AUTORIZAR LAS VACACIONES SOLICITADAS POR LA SEÑORA CONCEJAL ERIKA MARISOL JARAMILLO CANGO CON MEMORANDO NRO. GADMCPQ-CM-2025-0005-M, REQUERIDAS DESDE EL LUNES 13 DE ENERO HASTA EL DÍA VIERNES 17 DE ENERO DE 2025, POR LO QUE SE PRINCIPALIZA A SU ALTERNO SR. EDISON EUDORO LUNA GAIBOR, DURANTE EL TIEMPO DE LAS VACACIONES DE SU TITULAR

La Secretaria General: **SEPTIMO PUNTO 7.-** *Presentación de los resultados determinados a través del Estudio de Mercado Inmobiliario, contratado por la Dirección de Planificación y Gestión Territorial.*

El Señor Alcalde: bueno queríamos revisar este producto, le voy a dar la palabra al compañero de Planificación y a él que esta como trabajos profesionales.

El Sr. Wilson Veloz - Director de Desarrollo Comunitario: Quien expresando su saludo indica: Si señor alcalde queriendo cumplir al pie de la letra su plan de trabajo presentado al CNE, en cuanto a los planes de vivienda en cada una de las zonas acá en Puerto Quito, es por ello que nos hemos coordinado con la dirección de planificación para realizar este trabajo, para aquello le quiero invitar al economista Luis Miguel Salazar

El Eco. Luis Miguel Salazar: Quien expresando su saludo indica: Considerando que más de la mitad de mi experiencia profesional la he trabajado en este ámbito, que es precisamente el inmobiliario, quiero contarles un poquito la experiencia. Yo puedo certificar que solamente el 20 % de los proyectos que se piensan realmente se logran hacer, el 80 % fracasa y normalmente se hace porque ciertas variables que intervienen en todos estos procesos realmente no logran conectarse y no logran confluir, es decir, a ver, quiero que simplemente hacer un pequeño ejercicio, nada más. ¿Podrían levantar la mano los que tienen casa propia, por favor? 1, 2, 3, 4, 5, 6 personas, que sería más o menos la mitad del 50 % tiene casa propia. Ahora, levante la mano los que hicieron un préstamo para adquirir esa casa propia 1, 2, 3 la mitad. Sí, exactamente son los datos nacionales, se cree que si hay 10 personas que tienen casa propia, 5 hicieron crédito, los otros 5 fueron de ahorro, de gestión familiar, etc. ¿Pero qué pasa con el resto de la población que no tiene casa propia? ¿Ellos cuando se enteran de que por ahí existe algún proyecto, acuden a un banco, cierto? En el mejor de los casos, ese banco les dice está aprobado, quédese. Pero si es que le dice que no, que está negado, va a tener que estar trasladándose de banco en banco hasta que alguien le dé, y tiene que luego pedir a Dios que ese proyecto se concluya, se termine



Acta No. 1

de construir y se lo entregue, entonces, este proceso es un tanto dinámico y complejo, porque tienen muchas variables. Hoy solamente les he hablado de ustedes como compradores, les he hablado que existe un banco, un constructor, un inversionista, etc. Entonces, el día de hoy yo les quiero presentar un modelo en donde hemos tratado de incorporar todas estas variables para que el cantón Puerto Quito, a través de ciertos procesos, pueda hacer que toda todas estas variables se junten y puedan llegar a buen término en la construcción de un proyecto de vivienda. Para lo cual yo les quiero manifestar en qué nos estamos amparando, en cuanto a lo que tiene que ver con normativa, les voy a decir rápidamente el marco jurídico, en lo que tiene que ver a la Constitución de la República, el artículo 30, rápidamente las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Ley orgánica de vivienda de interés social, el artículo 6, que es lo que dice la producción de vivienda como política de interés público. Declárase de interés público al establecimiento de una política planificada de vivienda integrada en los planes de desarrollo económico y social para atender necesidades de bien en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas diferenciadas económicamente. Todos los organismos públicos y privados que financien, promuevan, construyan o asistan en cualquier forma la construcción por renovación de vivienda e interés social ajustarán su acción a las disposiciones de esta ley y cooperarán para cumplir las políticas que establezca el ente rector de hábitat y vivienda. Siguiendo. Ya no les voy a leer, simplemente les voy a dejar para que ustedes lo puedan más adelante poder constatar. Pero el COOTAD en su artículo cuatro también se refiere a cuáles son los fines que tienen los gobiernos autónomos descentralizados, en cuanto a lo que tiene que ver con viviendas. Este sí les voy a leer, esta parte es importante. Son Fusiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, las siguientes implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal. En cuanto al financiamiento, también es importante entender la parte que está subrayada en la parte de abajo, les voy a leer los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares. Está en la ley cómo se puede financiar y cómo se puede llevar a buen término. Siguiendo. Esto es importantísimo ojo con esto. Facultad de empresas públicas. El reglamento de viviendas de interés público y social que se emitió a través del decreto 405 el 21 de abril de 2022, habla de las modalidades de construcción de vivienda de interés social y de interés público. La construcción de proyectos de vivienda de interés social e interés público a cargo del Estado podrá realizarse directamente a través de las empresas públicas o por gestión delegada, alianzas estratégicas, alianzas público privadas y cualquier otro mecanismo asociativo. ¿Qué significa esto? Si es que el municipio, por su competencia quisiera emprender un proyecto para construir viviendas y comercializarlas, no podría hacerlo de forma directa. Para eso tiene esta ley, para que se lo pueda hacer a través de las empresas públicas. ¿De acuerdo? Listo, importantísimo, datos de cualquier conversación en familia. ¿El déficit habitacional que tenemos en el país, ojo, para que lo vayamos a comparar luego con Puerto Quito, ustedes creen que ustedes como Puerto Quito están más arriba del déficit nacional o más abajo? Es más alto. Ya, vamos a ver. Se dice que de acuerdo al censo inec 2022, 5.62650 viviendas existentes existen en el país. Ya, pero el déficit cualitativo es del 31.5 %. El déficit cualitativo significa que las casas no están en condiciones de habitabilidad, ya que tienen que ser refaccionadas. Ese es el déficit cualitativo. ¿Qué significa? Que el 31.5 % de las casas necesitan mejorarse, esto a nivel nacional. Pero el déficit cuantitativo, es decir, del 14.7 %. Es decir, el 14.7 % de viviendas hacen falta construirse nuevas exactamente. No hay viviendas. Hace falta construir a nivel nacional un 14.7 basado en estos 5 millones, que serían más o menos unas 75000 viviendas que todavía necesitarían construirse y en el orden de lo que es el déficit cualitativo urbano, 27.5 y el rural 38.7. En el cuantitativo, el urbano 9 y el rural 24.8, vamos a ver los datos de Puerto Quito. En Puerto Quito hay 10596 viviendas y el déficit cualitativo es de 52. ¿Se acuerdan cuánto era el nacional? ¿Se acuerdan, no? 31, exacto. Entonces, nosotros tenemos en Puerto Quito 50, 20 puntos, un poquito más de 20 puntos más arriba del déficit nacional y el déficit cuantitativo 18.9, igual está más arriba que el nacional. No estoy diciendo que los índices nacionales son buenos, pero al menos no deberíamos estar más arriba del índice nacional, sobre todo, ¿por qué? Porque Pichincha, Pichincha sí está por debajo de lo de los parámetros nacionales, vamos más adelante, estos son nuestros objetivos, ustedes como



Acta No. 1

autoridades, igualmente los señores directores, deberían tener fijado en mente que estos son los números de los cuales deberíamos arrancar, se dice que existen 3935 viviendas en Puerto Quito para que puedan mejorarse, para que puedan estar aptas para la habitabilidad, pero se necesitan 1422 viviendas nuevas para que no haya un déficit de vivienda en Puerto Quito, 1422. No voy a precisar tanto en los datos urbanos y rurales, puesto que la clasificación rural, de acuerdo al INEC en Puerto Quito es muy elemental, es muy básica en realidad, pero estos son los números grandes 3935 viviendas para remodelarlas, para adecuarlas, y 1422 viviendas se necesitan nuevas. Listo, vamos estos datos son importantísimos. ¿Quién sabe a qué tasa está dando un banco créditos para vivienda? 9%. Sí, más o menos entre el 9 y el 11, en realidad. ¿Pero ustedes sabían que existen unas iniciativas motivadas por la ley para pagar sólo el 4.99%? ¿Quién sabía esto? Levante la mano. Exacto ese es el problema en el país, la gente no conoce de estas iniciativas y les voy a mencionar cuáles son las iniciativas de acuerdo a la ley. Se dice que intereses existen tres tipos de intereses, o tres tipos de viviendas en el país interés social, interés público y el inmobiliario común, ya les voy a mostrar datos de los bancos más adelante. ¿Pero cuál es interés social? El interés social va desde \$20.240 hasta 81880, es decir, si yo puedo comprarme una casa de \$75000, ¿sería interés social o no? Todavía está exacto, hasta 81880 es interés social, pero tiene que ser una vivienda, ya vamos a ver más adelante unas condiciones, tiene que ser vivienda nueva y de primer uso, eso como punto básico. Y la persona que está adquiriendo esa vivienda no debe tener vivienda a su nombre, con eso usted puede acceder al 4.99 % hasta 20 años plazo,

El Señor Alcalde: ¿El que va a ser beneficiado no tiene que tener vivienda en ninguna parte del país?

El Eco. Luis Miguel Salazar: Excelente pregunta señor alcalde, la ley dice no debe tener vivienda. Pero si se han dado algunos casitos en donde alguien tiene una casita en Puerto Quito, pero está comprando en el cantón Rumiñahui, como en el cantón Rumiñahui no tiene vivienda, entonces sí le dieron ese beneficio. No sé si, yo no quiero que quede grabado el que se pueda o no se pueda, la ley dice no debe tener vivienda propia, pero sí puedo certificar que hay casos en donde hay gente que tiene vivienda en más de los 200 cantones y en donde está queriendo comprar, no tiene, entonces pasa, pasa ese filtro, pero la ley dice que no debe tener vivienda. Ahora, si yo quiero una casita un poquito más grande o quizás con un poquito más de lujos, ya podría entrar en el interés público que está entre 81.880,01 hasta 105.340, es posible que estos datos cambien un poquito, hasta 107.000 quizás llegue este año, entonces estas son viviendas de interés público, pero a ver, esto, ojo, tiene que ser viviendas nuevas, porque lo que busca esta ley es incentivar también la construcción, ustedes tienen que conocer que la construcción es un termómetro súper fuerte de la economía, cuando se construye una casa se utilizan muchas cosas materiales, gente, etc, entonces se dinamiza la economía y en lo inmobiliario común son casas entre 105.300,41 para adelante ¿Alguna inquietud hasta ahí, tal vez? El inmobiliario común está a una tasa que decía el señor alcalde, entre el nueve y el 11, dependiendo en qué banco lo haga, de acuerdo al reglamento de viviendas de interés público y social, emitido a través del decreto ejecutivo 405, estas son las condiciones de las que yo les hablaba, la tasa del 4.99, esto es importantísimo, el porcentaje de financiamiento, si usted se va a comprar una casa de \$120000, por ejemplo, el banco sólo le va a prestar el 70 %, usted tiene que tener ahorrado el 30%, pero en las viviendas de interés social y de interés público, el banco le presta el 95%. Hablemos de una casa de 100.000 que entraría dentro del interés público, usted debería tener 5000 ahorraditos o ahorrar mientras se construye la casa y el banco le presta 95.000, esas son condiciones muy preferentes, ¿de acuerdo? Tiene que ser primera vivienda, tiene que ser nueva y de primer uso y no tienen que excederse los montos definidos. Vamos a ver cómo se han colocado los créditos, porque de los presentes ninguno sabía que existen estos créditos, pero resulta que los bancos, en el tiempo en el que yo estuve trabajando, sí sabíamos y generamos muchísimas utilidades para los bancos y vimos muchísima vivienda, entonces, estos son los datos, en el año 2022, en estos tres tipos de créditos se generaron \$901 millones, en el año 2022. Del 2022 al 2024 ha ido disminuyendo esta cartera de crédito y eso se debe fundamentalmente a políticas gubernamentales que no suelen o no están apoyando adecuadamente este tipo de iniciativas, que son las de generación o las de que la economía pueda modularse de tal manera de que las matrices productivas estén enfocadas en la construcción y otro tipo de circunstancias, ustedes pueden ver los datos del 2024 son hasta octubre, ya se han colocado \$684 millones, pero ustedes pueden ver que las viviendas de interés



Acta No. 1

social y de interés público son unos valores menores de lo que se colocan en los créditos normales. ¿Qué pasa en Pichincha? En Pichincha se coloca más o menos la mitad de lo que se coloca en todo el país, pero Puerto Quito no tiene ni un solo dólar de colocación en estos créditos, ni un solo dólar, pero los bancos sí están con muchas ganas de poder colocar aquí también, si es que están y si es que se dan este tipo de iniciativas.

El Señor Alcalde: ¿el no tener ni un solo dólar es beneficioso o perjudicial para poder actuar ahí?

El Eco. Luis Miguel Salazar: Es perjudicial porque cada dólar que ingresa a Puerto Quito dinamiza la economía para poder acceder a ese crédito, o sea, le baja un poco la capacidad para poder adquirir la deuda por poquito. Y hoy se hace ese análisis, ya les voy a mostrar los datos, ahorita les voy a mostrar los datos para poder entender cuántas personas podrían acceder a estos créditos, vamos a ver entonces, más o menos para que ustedes tengan idea, en el país se colocan 684 millones en el 2024 y la mitad más o menos se coloca solamente en la provincia de Pichincha. Entonces ustedes tienen que saber que están beneficiosos, pertenecen a una provincia en donde se está colocando la mitad de todo el dinero del país, entonces no es algo tan alejado, yo tuve la oportunidad de hacer este mismo ejercicio en otro cantón, y este cantón estaba mucho más alejado, en esta provincia no se colocaba nada, entonces es más difícil, aquí tenemos muy cerca las entidades bancarias para poder colocar. Siguiente, bueno, estos son unas curvas nada más para poder graficar cómo se está moviendo el crédito a nivel nacional y cómo se mueve en la provincia, ustedes tienen que ver que las curvas son súper parecidas, la curva verde es la curva nacional y la curva roja es la curva provincial, entonces está igualito, Pichincha está yendo igualito a cómo va el país. Sigamos, estos son los cantones en donde sí se están colocando los créditos de vivienda. ¿Dónde está Puerto Quito? Exacto, a Quito hay que quitarle, porque Quito es en su gran proporción, pero Puerto Quito no está colocando ni un solo dólar, entonces su economía está completamente detenida y la vivienda de igual manera. Pero yo podría aceptarlo siempre y cuando en Pichincha no se coloque, pero en Pichincha si se está colocando, hace falta promover políticas para que se coloquen créditos de vivienda en Puerto Rico. Sigamos, esto es en las instituciones de economía popular y solidaria, las mutualistas y las cooperativas. ¿Aquí si hay cooperativas o no? ¿Sí, no es cierto? Miren cuánto están colocando ellos, \$452 millones colocaron las cooperativas en total, en lo nacional y en provincial, 75 millones se colocaron en Pichincha, entonces sí sería importante que en estos medios de vivienda podamos promover que Puerto Quito también pueda acceder, más adelante. Este dato es súper chévere igual para alguna conversación que ustedes puedan tener. En 12 años, el BIES, el Banco del Instituto ecuatoriano de Seguridad Social, ha perdido 40 puntos de mercado. Antes el BIES era el que más colocaba créditos, los bancos sufríamos, o los empleados bancarios sufríamos con el BIES, porque el BIES daba créditos a todo el mundo y bajaba la colocación de los bancos privados, por políticas públicas que de pronto no se pueden entender mucho, el BIES ha dejado de colocar, dando mucho más espacio para que los bancos coloquen. En el año 2023, los créditos hipotecarios de vivienda solamente fueron de \$500, cuando antes, en el 2012 más o menos se colocaban 1200, más del doble. Pero bueno, digamos que esta sería una de las primeras problemáticas que se podrían tener, pero el BIES sigue colocando, aunque no tanto como antes, pero sigue colocando. Ahora nos vamos a adentrar en el estudio técnico que he hecho desde el mes de diciembre, desde el 15 de diciembre puntualmente y estos son los datos en los que vamos a presentar la información. Hemos trabajado con 10 Colaboradores del Área de Desarrollo Comunitario, nosotros hemos solicitado que se puedan realizar más o menos 80 encuestas por cada uno de ellos, entendemos las circunstancias, no ha sido fácil también el que se puedan hacer dentro de todas las actividades que normalmente se tienen, pero se han hecho en definitiva 465 encuestas, de las cuales 12 estuvieron duplicadas, es decir, nuestros compañeros fueron y entrevistaron a una misma persona, y esto lo hicieron 12 veces, entonces solamente se contabilizan cuatro 453 encuestas válidas. y de ahí sí empezamos con el algoritmo que nos permite saber cuántas de estas 453 personas pueden acceder a un crédito de vivienda con las condiciones que les había hablado anteriormente. ¿Qué es lo que primero hacemos? Primero entendemos la edad. ¿Cuál es la edad que se necesita para poder acceder a estos créditos? Y los bancos normalmente dicen entre los 21 años y los 55 años. Es decir, le van a dar crédito máximo a una persona que tenga 55 años, porque como el crédito es a 20 años, tiene que terminar cuando tenga 75. Entonces solamente se cubre un grupo de personas. ¿Qué significa eso? Que de los 453 que se analizaron, 50 personas no aplican por la edad, entonces



Acta No. 1

solamente nos quedamos con 403. Luego hacemos un nuevo filtro de los 403, vamos a ver cuál es la actividad económica que tienen las personas. Hay algunas personas que sí trabajan en su negocio propio, pero lamentablemente no tienen RUC o no tienen Rise, entonces el banco automáticamente les dejaría por fuera, pero para nosotros ese dato es importantísimo, porque podríamos promover un proyecto para ayudarlo a formalizar a esa persona, que se reglamente y ayudarlo a potenciar a que pueda tener un crédito más adelante, todos esos datos los tengo y sabemos quiénes son estas personas, al menos de este estudio, la idea sería ampliar para que un gran grupo de personas pueda también reglamentarse y oficializarse. El siguiente paso es entender su historial crediticio, porque los bancos, en base al historial de crédito que tengan las personas, les da, nosotros hicimos algunas preguntas con respecto a eso, les preguntamos si es que en el último año se ha atrasado más de tres meses en el pago de una cuota de una tarjeta de crédito, los que nos han respondido que, si se han atrasado más de tres meses, ya no aplicarían a esa iniciativa. Entonces también les hemos quitado ese filtro, que significa que de las 231 personas que sí califican por su actividad económica, les hicimos el filtro crediticio y no aplican 65 y 166 sí aplican y pasan a la siguiente etapa. De las 166 personas se hizo, yo he diseñado un algoritmo para poder calificarles la capacidad de pago de esas personas, porque se les ha consultado cuáles son sus ingresos, cuáles son sus gastos, etc, todo un tema económico, no es cierto y ahí podemos decir que 98 personas, que corresponde al 59 %, si tienen capacidad de pago, pero existen personas que no tienen la capacidad de pago, también sería importante con ellos tener una iniciativa de poder reglamentarles o ayudarles a poder administrar sus finanzas, eso es un proyecto también súper chévere, porque esas personas luego podrían luego acceder a vivienda o a cualquier tipo de iniciativa crediticia. El siguiente filtro fue consultarles si es que viven en una vivienda arrendada, si es que viven con familiares o si es que tienen vivienda propia a su nombre, entonces, de las 98 personas que pasaron a la siguiente etapa, 43 viven en casa arrendada, 36 con familiares y 19 tienen vivienda propia, entonces, los que tienen vivienda propia no calificarían para comprar una nueva vivienda, pero se les preguntó si es que desean acceder a un financiamiento para remodelar su casa y de estos 19, 15 dijeron que sí, entonces ya les vamos a mostrar luego los datos. Con todo esto se hicieron algunas operaciones matemáticas y geométricas para poder entender a qué tipo de casas o a qué precio de casas la gente accedería y estos son los resultados, casas menores a 100.000, siete personas, y hay 79 personas con todos estos rangos de casas y luego hicimos una extra población para ver qué porcentajes de la población se acoplan a este tipo de iniciativas, podemos ver que los grupos más grandes están entre casas de \$19000 hasta casas de \$30000 fácilmente. Ustedes no tienen como municipio que regalar esas casas, solamente ayudar a que se pueda construir un proyecto, llamar a los bancos y esas personas podrían pagar sus casas, sus propias casas y estarían contribuyendo en gran medida a disminuir el déficit cuantitativo. Ya les vamos a mostrar cuántas casas en específico se pueden construir más adelante, como les había dicho, tenemos que pasarnos solamente un grupo específico de población, estos son los datos de Puerto Quinto, cómo ha ido creciendo la población, pero lo que a nosotros nos interesa para esta iniciativa, es solamente estas 11539 personas que van entre los 20 años hasta los 54 años, esos son los que nos interesan, en total son 11539 personas, si extrapolamos los datos que he hecho a través de estos cálculos matemáticos y geométricos, podemos darnos cuenta que se pueden construir en total 2000 casas en Puerto Quito, 2000 casas se pueden construir y la gente pagaría por esas casas, no necesitan regalar, nosotros hemos hecho con la prefectura de Pichincha en su determinado momento, hicimos 2000 casos y quedaron en la empresa pública ciertas utilidades para poder regalar casas a los que no podían pagarlas, y eso es algo que sí se puede hacer también a través de una empresa pública y de una alianza público privada. No me estoy inventando, es algo que ya se ha hecho, ustedes averigüen e investiguen como la Prefectura de Pichincha construyó más de 2000 casas en el sur de Quito, más de 2000 viviendas, se puede hacer. Y luego hemos extrapolado a 13000 personas de la población, es decir, nos hemos sumado los 937 personas que tienen hasta 64 años para poder acceder a crédito para arreglarles la vivienda y ahí los resultados dicen que 441 personas podrían acceder a un crédito para remodelar su casa, entonces, quédense con estos datos, evidentemente en un periodo de esta administración, eventualmente no se podrían hacer quizás las 2000 casas, o si, de pronto se sí se puede, pero lo importante sería enfocarnos en estos grupos, en estos grupos de aquí, por ejemplo, viviendas de hasta \$30000 se sabe que 580 personas podrían acceder a viviendas de hasta \$30000, ese sería un proyecto para iniciar, pero también, como ustedes saben, en el



Acta No. 1

Ecuador existen personas con un perfil económico amplio, grande, que podrían acceder a casas más grandes y en Puerto Quito también no es la excepción Puerto Quito, pueden construir hasta un proyecto de 50 casas, de 105000, e puede hacer un proyecto para ese tipo de personas, existe la capacidad de pago para hacerlo. Aquí quiero comentar algo, en un inicio se hablaba de una consultoría o de servicios profesionales, este tipo de estudios averigüen en el portal de compras públicas en el sur del país, este mismo estudio cuesta \$45000 por la gestión que ha hecho el señor alcalde, esto se lo ha trabajado solamente como servicios profesionales, pero averigüen este estudio realmente tiene un valor y se debe hacer por consultoría, es una gestión importante la que se ha hecho en este sentido, sigamos. ¿Cuáles son las conclusiones de lo que yo les demos? el día de hoy, existe un déficit de vivienda clarísimo en el Ecuador y clarísimo también en Puerto Quito, pero no solamente nos vamos a quedar con esa mala noticia del déficit, sino existe financiamiento, hay bancos que están ávidos de dar crédito y lo han venido dando porque ese es su negocio, ese es el negocio de los bancos, ellos van a seguir impulsando ese tipo de iniciativas, lo que necesitamos hacer es concertar a todos esos bancos y presentarles a nuestros ciudadanos para que puedan ejecutar estas iniciativas de crédito, aparte, se necesita tener un grupo consolidado de inversionistas, de constructores que vengan con su dinero a construir, ustedes es importante que conozcan que el municipio no necesita poner un solo centavo para construir, no necesita, porque los bancos son los que financian, no es que ustedes tienen que erogar del presupuesto del municipio para poder iniciar este tipo de construcciones, no, se tiene que, como les decía en un inicio, tomar a todas las variables, a los bancos por un lado, a los ciudadanos que necesitan y pueden acceder a crédito, a los constructores y ustedes como institución, para poder juntar a todos estos engranajes y construir el proyecto de vivienda. Y claro, la demanda técnica es lo que hemos investigado, son los datos que se han reflejado el día de hoy, esa es la demanda técnica, quédense con esos datos, podrían tener 2000 casas, se podrían construir, la gente hoy puede pagar 2000 casas, estoy seguro que si tenemos iniciativas en donde les podamos enseñar de finanzas, en donde les podamos empezar a enseñar a que ellos se reglamenten, obteniendo su rise, un ruc, etc, podrían acceder más de 2000 casas inclusive.

El Ing. Abel Salvador Técnico de Avalúos y Catastro: ¿Dentro del financiamiento de los valores que usted ha hablado en la presentación, está contemplado el valor del terreno o solo de vivienda?

El Eco. Luis Miguel Salazar: el total viviendas, por ejemplo, podemos regresar a unas láminas, los proyectos de vivienda normalmente se hacen, vamos a suponer poner una casa de \$100000, que sería el precio final, nosotros entendemos dentro de los cálculos que el terreno no podría ser más allá del 15%, pero ya está contemplado dentro del precio final, los proyectos de vivienda se desarrollan de esa manera, si es que de pronto yo estoy diciendo que una casa tiene un valor de \$100000, pero estoy diciendo que el terreno cuesta 50000, algo no está bien, ya es un motivo de alerta para poder entrar y revisar un poco más.

El Ing. Abel Salvador Técnico de Avalúos y Catastro: A parte de eso los terrenos donde se construyen deben contar con servicios básicos o debe ser en territorio.

El Eco. Luis Miguel Salazar: Ya, excelente pregunta, se puede hacer en cualquier parte, pero siempre el valor final de la casa va a terminar afectándose por el porcentaje de inversión que ponga el constructor, si es que no hay servicios básicos, tendrá que invertir para hacerlos y eso va a encarecer quizás un poquito más el proyecto, por eso es preferible, ustedes como municipio tienen la gran ventaja de poder sentarse y ver en dónde están ciertos terrenos en donde se podría desarrollar este tipo de infraestructura para que no se encarezcan los valores finales, que

El Ing. Abel Salvador Técnico de Avalúos y Catastro: en este caso la municipalidad tiene que determinar los espacios que se vayan hacer este tipo de proyectos para que no tenga ese problema que acabo de decir.

El Eco. Luis Miguel Salazar: per se, el municipio determina a través del uso de suelo cuál debería ser el desarrollo inmobiliario y el desarrollo urbano, pero sí, en definitiva, el municipio tiene dos alternativas ahí con sus propios terrenos poder facilitar este tipo de proyectos o si no, con terrenos privados, porque el terreno privado a través de ciertos fideicomisos se le presenta a un constructor y se hace una especie de sociedad por sociedad de acciones simplificadas y se puede generar la iniciativa con terrenos privados también, lo importante es el rol que está cumpliendo el municipio actualmente, el municipio tiene que desarrollar un proyecto en donde convoque a todos estos intervinientes a fin de poder tener vivienda en Puerto Quito.



Acta No. 1

El Señor Alcalde: Están las tres modalidades. A ver una es la que se piensa hacer, si Dios permite, cuando se quedan los terrenos, la zona, esa es una, que el municipio haga como hizo en la 1 de abril, pero con todos los servicios en largo tiempo y la gente termina pagando. La otra es de que, por ejemplo, una de las cosas que tienen los trabajadores municipales, tienen una ventaja que aquí en la Piedra de Vapor tienen un grupo asociación y a ellos se les puede decir bueno, aquí ustedes pueden ser beneficiados y están agrupados, están organizados y tienen una política de que de aquí en un cierto tiempo ellos van a cumplir con los servicios básico, con la luz y todo eso, tienen el terreno y ahí se implementaría y se ahorraría el tema del costo del terreno. La otra forma que estábamos hablando es de que los solares dispersos, por ejemplo, aquí en la zona urbana encontramos que hay 20 solares y personas que pasan arrendando y tienen su solar, puede ser que ahí también pueden como hizo Mireya su tiempo con el Consejo Provincial, el municipio puso una parte, el Consejo de otra parte y creo que la ciudadanía fue otra parte, o sea, cada vuelta es diferente, acá la ciudadanía tiene su terreno, su solar y el banco financia y la empresa privada lo que hace es la construcción y luego se le entrega al dueño y él termina pagando al banco, esto como un préstamo que hace, así hace este modelo que está de aquí es igual como hace el MIDUVI, cuando me lo dijo el MIDUVI, el MIDUVI dijo si sacamos el préstamo en la cooperativa o el banco, en cualquier banco, el estado hace y termina a cada persona endeudada con el banco, bajo una capacidad de endeudamiento y capacidad de pago. Ahora, lo que a nosotros nos pide la empresa, el banco y todo, es exactamente esto de aquí, de que sepamos a través de un estudio de que si hay o no hay gente con capacidad de endeudamiento, cuánto aproximadamente hay para que puedan acceder a este crédito y justo lo que acaba de decir el economista, es que hay una cantidad de cierto grupo de personas que pueden acceder a una vivienda de tal a tal mundo y ahí hay que organizar y luego seguir haciendo la gestión para ver qué empresa y qué grupo encabeza y qué grupo de personas vamos a empezar, porque ese es otro tema que hay que atravesar, porque puede ser que los trabajadores municipales digan nosotros queremos empezar, se conversa y se les explica a ellos que es lo que se puede aplicar aquí, más o menos ese es el siguiente paso.

El Eco. Luis Miguel Salazar: Yo tengo más adelante cuáles podrían ser las rutas por las cuales la institución debería optar, vamos más adelante. Listo. ¿Cuáles son los elementos clave entonces todo este proceso? Esto es importantísimo, primero las empresas públicas, entiendo que la institución ya tiene una empresa pública, habrá que entender cuál es el objeto de esa empresa pública y si no se tendría que añadir el tema de la construcción y generación de viviendas, el software especializado, esto es importantísimo, ustedes como institución necesitan ayudarlo al banco y a los inversionistas a poder saber quiénes califican a un crédito y para eso se necesita un soporte especializado que podría hacer un análisis económico de oferta y demanda, igual nosotros estamos prestos para poderles asesorar también toda la iniciativa sin que el municipio erogue un solo centavo, eso es importantísimo, no más consultorías, sino más bien para que esto se gestione a través de gestión, valga la redundancia, de acuerdo, Gad provinciales o cantonales, estamos en un gap cantonal, así que no hay problema. Estudios de mercados iniciales, ya hicimos un estudio de mercado inicial, ya sabemos por dónde debemos caminar, sabemos que a grosso modo serían 500 viviendas entre un promedio entre 20 y \$30000 que podrían ya iniciar un proceso. Especialización en banca y economía popular y solidaria, esto es importantísimo, que se rodeen también el personal que conozca de este tipo de iniciativas, lo que tiene que ver con la economía popular y solidaria y lo que tiene que ver con banco. Inversionistas y constructores, es importante que la institución cuente con un portafolio de proyectos para que se puedan presentar en cada una de las oportunidades que se tenga de conversar con inversionistas o con constructores, se les pueda presentar estos proyectos, estamos hablando de BAN, TIR, etc, para que ellos vean la rentabilidad de invertir en Puerto Quito y decidan en este tipo de iniciativas, ya, esos son los seis elementos clave que se debe tomar en cuenta para poder transitar por estos proyectos.

El Señor Alcalde: La intención ahorita, justamente es en la empresa pública, porque habíamos hablado con el señor Mancheno, es que la empresa pública que tenemos ahorita no tiene ese objeto, tienen que reunirse y modificarle el objeto, bueno, algo así, pero el tema para poder ser un poco más práctico, porque si no empezamos de cero otra vez con la creación de empresas públicas, usted sabe que eso tiene bastante paso a dar, ahora, lo que me decía el economista es de que ustedes tienen una empresa pública, lo único que tiene que reunirse, por ejemplo, que ella que está delegada como presidenta tiene que convocar al directorio presentar cambiar el



Acta No. 1

objeto y luego creo que el concejo terminará y de ahí ya se tiene ya la empresa pública que es la que nos va a hacer un paraguas donde se puede ejecutar, porque el gad municipal en sí, nosotros, yo como alcalde, como municipio no lo puedo. Tienen que tener la empresa pública como tenía o tiene el consejo provincial de Pichincha que es Hidroquinoccio, la empresa pública que todo pasa a la empresa pública allá y ahí se dedican a hacer todo.

El Eco. Luis Miguel Salazar: Así es, hidroequinoccio si vale la pena mencionarlo y construyó inclusive hidroeléctricas, fue tan amplio el objeto que tuvo, tiene hidroequinoccio que de hecho construyó Escuelas del Milenio, construyó hidroeléctricas, puentes, etc, participó también en licitaciones internacionales inclusive, todo eso se puede hacer con una empresa pública, lo ideal es que la empresa pública genere ingresos, no que le absorba presupuesto al municipio y con este tipo de proyectos van a tener rentabilidad en una empresa pública, es que ustedes ya no harían nada, si ustedes no tienen empresa pública ningún constructor va a venir, lo que pasa es que cada uno está por su lado, los bancos están por su lado, ellos no van a venir, no les interesa venir a golpear la puerta de nadie, por otro lado están los inversionistas invirtiendo en Quito, en Rumiñahui, un poco en Cayambe, a ellos no les interesa venir acá, el Municipio si empieza a golpear estas puertas de los bancos, de los constructores y de los usuarios, nadie le va a hacer caso porque no está dentro de sus competencias, el Municipio no puede comercializar viviendas, no lo puede hacer, entonces ningún banco, ningún constructor le va a hacer caso, es lo que ha pasado, pero si la empresa pública genera una alianza estratégica como vive Schwarz, le voy a inventar un nombre, en donde la empresa pública lidera esta iniciativa y lanza un convocatoria a través de las redes sociales del Municipio y le invita a la gente a que se inscriba gratuitamente en una página web y si el municipio contrata o accede y gestiona el software especializado para poder planificar a toda esa gente que se inscribió, solamente con un clic podemos decirle al banco señor se inscribieron 1000 personas, señores banco Pichincha, pero de los 1000 800 no tienen capacidad de pago, pero 200 sí y les alcanza para este monto de viviendas y podemos con esa misma información irnos donde un constructor y decir señor aquí está, mire, hay 200 personas que quieren y pueden tener casa propia, venga a construir, entonces el constructor viene encantado porque ya no tiene que sentarse a vender, ya está vendido. ¿Me explico? Pero eso lo hace solamente la empresa pública y un grupo profesional especializado, si ustedes solitos lo quieren hacer,

El Señor Alcalde: la empresa privada, hablando así de constructores, ellos no arriesgan, o sea, hay que ser realistas, no arriesgan su capital, ellos dicen bueno, aquí la empresa pública me muestra este estudio, han hecho este análisis, han hecho este tipo de encuestas, han hecho esta situación y muestran que tiene esas personas que sí pueden, entonces ahí se interesan. Pero de venir y decir bueno, veamos lo que me decía una vez un economista de lanzar, no haga eso, eso es un error fatal de coger y lanzar en las redes sociales que se inscriban, va a haber un montón de gente escrita ahí y luego de ser bueno, te quemas peor, porque no vas a poder cumplir con la demanda de ellos. Lo que sucede justamente con los trabajos que se suben a las redes, todos quieren trabajo. ¿Entonces, por qué? Porque no hay un orden, no está ordenado, ahorita lo que se piensa es de que la empresa pública sea la que ordena y se estructura y es la parte del trabajo operativo y le lleva a mostrar a lo que dijo él, a mostrarle a los inversionistas, al banco que tiene este grupo de personas que sí pueden acceder. Eso es lo que se está haciendo.

El Ing. Abel Salvador Técnico de Avalúos y Catastro: Por ejemplo, en aquel momento aproximadamente 500 personas de las que se le entregó el título de propiedad en los últimos años se habían habilitado ya para acceder un proyecto piloto. Podría ser que en Simón Bolívar se entregaron 235 escrituras a los ciudadanos, de las cuales se entiende creo que tal vez un 10, 20 % de la vivienda. Ahí estaría un punto importante donde tiene ya gran parte de los servicios básicos, por eso era mi pregunta hace rato, si entraba después de presupuesto o no. Allí hay un punto clave, importante donde la situación de la gente puede acceder a este programa y por ahí podría ser uno de los principales puntos del partido. El segundo que yo había conversado con el economista Baroja, el licenciado Mancheno, sobre el tema, en Puerto Rico tenemos nosotros un sondeo de servidores públicos, incluidos, les decía, los servidores municipales, justamente con Óscar, es más o menos, hacemos un cálculo que casi más del 50 % de los empleados municipales no tienen vivienda propia. Asimismo, en el tema del magisterio, en el tema de las organizaciones públicas, o sea, habría que enfocar el proceso de naturaleza para llegar a la zona. De lo otro, adicionalmente es dentro del plan que tenemos aprobado, la municipalidad tiene que establecer el campo de suelos, que habíamos hablaba, nosotros como dirección ya tenemos



Acta No. 1

identificados ciertos puntos y por eso era mi pregunta economista, si entraba dentro de eso, si está dentro de eso, entonces no hay que tener miedo al proceso, más bien hay que fortalecer el proceso, generarle la viabilidad posible y creo que en ese tema la dirección ya va por buen camino en el proceso que podemos avanzar, eso no es más como una explicación adicional,

El Señor Alcalde: una de las fuerzas que tiene ahorita, es el grupo de trabajadores municipales, ellos tienen esa fortaleza y tienen el terreno y todo, ellos tienen, o sea, podría darle con ellos y como un plan piloto y luego se haría también con las personas de la cabecera cantonal y de la zona que tengan su estructura y porque si hay bastante. Ahora, yo sé que, si tienen escritura, pero hay que ver si también califican o no para el tema de crédito. Hay gente que sí tiene su escritura porque municipio les dio y a duras penas usted, Abel y la vice alcaldesa lograron sacarle que uno no tenía ni para la notaría, todo eso así, pero hay que empezar ahorita lo que queremos es que ustedes conozcan este tema, este producto, que es una de las cosas que se había hablado de que el Concejo esté al tanto y luego se pasará al siguiente paso, al siguiente paso de los cuales es ya organizarnos bien con la empresa pública y habíamos hablado con la concejal Mireya Valencia, que está presidiendo la empresa pública por delegación de persona, es que hable con los empleados y los organice y decirle buenos compañeros, nos unimos y si es que ellos quieren acceder. A mí me decían por ejemplo, la lotización del portón de Narcisa Párraga, ya ellos van a levantar, se van a levantar la hipoteca que tienen, cómo se llama eso los solares que tienen ahí hipotecado y de ahí hay un grupo de personas que deberían sacar su escritura y van a poder beneficiar, o sea, también porque esto de aquí es para la gente que tiene capacidad de endeudamiento, ya no es un es que se va a regalar la casa, o sea, porque ahí sí, ese es otro grupo, ese otro grupo de proyectos con financiamiento diferente.

El Eco. Luis Miguel Salazar: la razón de ser del estudio es esa, saber cuánto, cuántas personas pueden tener capacidad de pago y eso es lo que sabemos acá podemos entender ya básicamente en el estudio de capacidad de pago de la muestra, nosotros hacemos un filtro de capacidad de pago y es un cálculo numérico matemático para poder entender cuáles de esas personas podrían acceder a una iniciativa de crédito y sabemos que el 40 % no tiene capacidad de pago, de toda la muestra analizada, el 40 % no tiene capacidad de pago, ya sabemos, pero eso no significa que nos vamos a olvidar de ellos, al contrario, con Desarrollo Comunitario podríamos emprender varias iniciativas para que, enfocarnos en que estas personas en seis meses o en un año sí tengan capacidad de pago, con enfoque en poderlos formalizar, en poder administrar el tema de, o guiarles en el tema de sus finanzas e inclusive ustedes van a poder, cuando yo entrego mi informe final, les voy a dar las bases de datos y yo he hecho una pregunta al final de la encuesta en donde les digo a la gente si a usted no le interesaría o por último no califica ninguna iniciativa, pero usted quisiera acceder a crédito, ¿a qué tipo de crédito quisiera? Y hay datos muy interesantes, la gente quiere terreno, la gente quiere capital, entonces todos esos datos están en el estudio, entonces ya sabemos hacia dónde podemos también establecer un tipo de opciones, es decir, construimos el tema de vivienda, pero vamos acá también con fomento productivo para poder generar capital, los bancos van a poder entregar ese tipo de capital si es que hacemos los respectivos análisis. Y claro, esta iniciativa es para compra de vivienda, no se olviden, pero también es para construcción de vivienda para los que ya tienen su terreno, como bien lo manifestaba el señor alcalde, se puede también establecer este tipo de mecanismos para traer a los bancos para que financien la construcción de vivienda en la casa de la gente que ya tiene terreno, lo que hay que hacer son precisamente estos análisis para poder entender la capacidad de pago. La razón de ser de que yo esté el día de hoy aquí presentándoles es poder resolver todas las inquietudes que ustedes puedan tener a fin de que ustedes se sumen a este tipo de iniciativas, para que todos puedan promover este proyecto de desarrollo inmobiliario. ¿Alguna otra inquietud tal vez, señores concejales, les invito, alguna inquietud, alguna duda? Creo que se me quedan un par de láminas nada más, con esto quisiera finalizar. ¿Cuál sería la primera fase que estaban preguntando? El estudio de mercado, que nosotros ya lo tenemos, luego sería la empresa pública, que el señor alcalde ya manifestó una hoja de ruta que sería interesante el que se pueda modificar el objeto actual de la empresa pública para que pueda construir, mi recomendación sería que sea de construcciones amplias para que puedan generar incluso en algún momento carreteras, en algún momento puentes, etc. siempre es bueno tener ese apoyo, vean de cerca el caso y la experiencia libre equinoccio con la prefectura de Pichincha. El tercer paso es analizar los terrenos, si son públicos o privados, no importa, no es que ahorita vamos a empezar procesos de expropiación, no, no, no. Identificar



Acta No. 1

dónde hay un buen terreno, un terreno amplio que goce de servicios básicos y que sea atractivo para los ciudadanos, no importa si es público o si es privado, si es público podríamos tener más facilidad para poder gestionar, pero si es público no importa, también se puede gestionar. Y el cuarto, igualmente estaríamos ávidos de poderles apoyar para poder tener convenios con el IESS, con el SRI, con el registro civil a fin de que, de poder tener datos actualizados de las personas, para que no sea suficiente y no pedirles a ellos solamente que nos entreguen certificados y papeleos, etc. No. Si es que tenemos un convenio de información podría ser mucho más ágil la calificación de los créditos. Siguiente, ¿cuál sería la segunda fase? La fase dos sería el modelo de gestión integral, ¿qué necesitamos? Ya una vez que está constituida la empresa pública, entonces se puede gestionar una alianza pública privada, ese es el éxito de eso, la alianza pública privada. Luego vamos a identificar a los ciudadanos con necesidad de vivienda para poder cuidarnos de lo que podría ser un conflicto en las redes sociales, podríamos iniciar con los empleados del municipio y a ese grupo cerrado de empleados del municipio, de colaboradores, podríamos hacerles este tipo de calificaciones y saber cuáles de ellos pueden calificar a un clic de distancia a crédito hipotecario y con ellos podríamos generar el primer ejercicio. Cuando ya la gente vea y los constructores vean que hay 10, 20, 30, 40, 50 casas construyéndose en Puerto Quito, créanme que van a estar abarrotados de constructores y de los ciudadanos mismos para este tipo de iniciativas. Entonces si se puede hacer o lanzar el proyecto masa o si no hacerlo con un plan piloto con los mismos colaboradores que deseen y a través de especialistas técnicos de instituciones financieras, se debe integrar público y social a través de acuerdos de cooperación y a través de un software de planificación instantánea, esto también es vital para que los bancos puedan venir tranquilos y seguros y no tener que gestionar o abrir una agencia, sino que utilizar las herramientas tecnológicas, informáticas que existen para que quizás desde Quito puedan generar ese tipo de precalificaciones, creo que con eso terminamos, no sé si hay alguna inquietud, si es que no, yo les quedo muy agradecido por el tiempo que ustedes han dedicado a esto y si es que no existe ninguna inquietud con su venia, señor alcalde, yo terminaría esto.

El Señor Alcalde: Gracias, ahora sí estamos con el punto en cuanto la concejal Mireya me preguntaba internamente, ahí le pregunto al Dr. Johnson que entiende un poco más del tema y también, o sea, la empresa pública EPMIDES, luego el camal va a pasar a ser municipal si se llega al acuerdo con la procuraduría, la empresa pública sigue existiendo, simplemente el objeto debe hacerse más ampliado para que las competencias que no tiene el gad muchas veces la puedan hacer y entre esas las viviendas. ¿Entonces no tiene nada que ver que se firme la mediación?, el camal pasa a ser municipal y la empresa pública no desaparece, porque esa es una ordenanza a parte de una empresa pública.

El Dr. Johnson Gómez – Director Administrativo: Anteriormente se creó con ese espíritu, cuando se creó era empresa pública de infraestructura y servicios, entonces tenía un objeto amplio como decía el economista, porque ahora es de centro de faenamiento. Teníamos que volverle al proyecto inicial porque ahora es solo de centro de ambiente.

El Señor Alcalde: Ese le queda de tarea a la concejal Mireya para que por favor con el abogado y con ustedes para que se convoquen, bueno ya vamos hablar con el abogado, ¿nadie más tiene alguna inquietud sino para seguir con el orden del día? Siga secretaria.

La Secretaria General: OCTAVO PUNTO 8.- Clausura de la sesión.

El Señor Alcalde: Gracias compañeros, queda clausurada la sesión.

Sr. Víctor Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTON PUERTO QUITO

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL