

2019 - 040564 9

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

FECH: 28 MAR 2019 HORA: 16:00

Nº HC: 35 fers

Recibido por: [Signature]

[Handwritten signatures and notes]

QUITO

ADMINISTRACION GENERAL DIRECCION METROPOLITANA FINANCIERA

0312

Oficio DMF-DIR- -2019
DM Quito, 28 MAR 2019
GDOC N°

Abogado
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
Presente,

Asunto: Convenio Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial-PUAE San Patricio

De mi consideración:

Como es de su conocimiento con fecha 25 de enero de 2019 se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial- PUAE San Patricio por medio de la suscripción de la Ordenanza 284. En dicha normativa se establece que para el pago de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto se debe suscribir un Convenio de Pago en Especie con la Dirección Financiera del MDMQ.

Con fecha 22 de marzo de 2019 se suscribió el Convenio de Pago en Especie entre el Promotor y la Directora Metropolitana Financiera, cuyo objeto, en base a lo que dictan las Ordenanzas Metropolitanas 183 y 284, es que el promotor cancele a favor de la Municipalidad las especies conforme el monto de la Concesión Onerosa de Derechos otorgados a su favor conteniendo para el efecto los plazos para la ejecución y/o entrega de obras de infraestructura vial y equipamiento público correspondiente a la concesión onerosa de derechos- COD del PUAE San Patricio a favor del GAD. Asimismo, dicho instrumento defina las entidades municipales competentes en la materia para establecer los informes de valoración de cada una de las especies a ser entregadas como pago de COD por el promotor.

En vista de lo expuesto, por medio de la presente sírvase encontrar copia certificada del Convenio celebrado en días anteriores, con el fin de cumplir las obligaciones correspondientes, constantes en la cláusula quinta de *Obligaciones generales y específicas de las partes*, que se han definido en base a lo que establecen tanto las ordenanzas 183 y 284, así como la normativa local y nacional vigente.

Como se puede verificar en el Convenio, los plazos y las obligaciones de las partes comienzan a contarse a partir de la suscripción del mismo.

Aprovecho la oportunidad para expresar mi consideración.

Atentamente,

[Handwritten signature of Vanessa Eras Herrera]

Ing. Vanessa Eras Herrera
DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA (E)
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto: Copia Certificada de Convenio

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mery Erazo	DMF-CG	27-03-2019	[Signature]
Aprobación:	Vanessa Eras	DMF		

35



CONVENIO DE PAGO EN ESPECIE ENTRE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y LA COMPAÑÍA MALAGAGROUP S.A. REFERENTE AL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO "SAN PATRICIO"

CONV. N° DMF-001-2019

COMPARECIENTES.-

Comparecen a la celebración del presente Convenio de Pago en especie, por una parte el **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**, legalmente representado por su Directora Metropolitana Financiera, Ingeniera Diana Vanessa Eras Herrera, conforme la delegación y autorización emitida por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito mediante Disposición Transitoria Primera contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 284 de 25 de enero del 2019, con la cual se aprobó el Plan Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio", quien en adelante y para efectos de este Convenio de Pago se denominará **"EL GAD"**, **"LA MUNICIPALIDAD"**; o **"EL ACREEDOR"** y, por otra parte, la compañía **MALAGAGROUP S.A.**, debida y legalmente representada por su Apoderado Especial, señor Nelson Oswaldo Olmedo Cisneros, conforme consta del poder especial otorgado al Gerente General de la compañía, mediante escritura pública del 14 de marzo del 2019 ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, Dr. Felipe Iturralde, parte que en lo posterior se le denominará **"EL PROMOTOR"**, **"EL DEUDOR"**, o **"EL OBLIGADO"**.

Las partes son capaces y se encuentran facultadas para convenir y obligarse en las calidades que representan, libre y voluntariamente, acuerdan celebrar el presente convenio, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-

Son documentos habilitantes del presente Convenio:

- a) Nombramiento de la Ingeniera Diana Vanessa Eras, en calidad de Directora Metropolitana Financiera encargada del **"GAD"**;
- b) Poder Especial otorgado mediante escritura pública del 14 de marzo del 2019 ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, Dr. Felipe Iturralde de **"EL PROMOTOR"**;
- c) Copia del RUC de **"EL PROMOTOR"**;



- d) Copia de la Ordenanza No. 284 sancionada el 24 de enero del 2019, en la que consta la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial-PUAE San Patricio y la disposición de suscripción del convenio de pago en especie a favor del GAD, y sus anexos;
- e) Estatutos constitutivos y cambio de denominación de la compañía **“MALAGAGROUP S.A.”**;
- f) Escrituras de propiedad de los predios de **“EL PROMOTOR”**;
- g) Escrito de fecha 19 de febrero de 2019, debidamente ingresado el 21 de febrero del mismo año, en la que **“EL PROMOTOR”** en estricto cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 284 solicita a la Dirección Metropolitana Financiera la suscripción del presente convenio de pago en especie;
- h) Oficio No. DMF-DIR-0271-2019 de 22 de febrero del 2019, con el cual la Directora Metropolitana Financiera informa al **“PROMOTOR”** que se encuentra a la espera de la respuesta por parte del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del oficio No. 248 de 14 de febrero del 2019, emitido por el Administrador General del GAD con el cual solicitó al un informe referente a las condiciones técnicas y legales que deberá contener el instrumento;
- i) Oficio No. STHV-DMPPS-1074 de 01 de marzo del 2019 suscrito por el Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda, con el que cual remite al Administrador General los documentos habilitantes para suscribir el convenio de pago en especie; y,
- j) Póliza de fianza legal No. FL-0012225 emitido por Seguros Confianza S.A. el 22 de marzo del 2019 a favor del GAD.

CLAUSULA SEGUNDA: NORMATIVA Y ANTECEDENTES.-

2.1 Constitución de la República del Ecuador:

- Los numerales 5 y 6 del artículo 3, establecen como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; y, promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;
- El artículo 31 consagra el derecho de las personas al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- El numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321, garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;



- El numeral 2 del artículo 85 dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;
- El artículo 95 establece que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria;
- El artículo 133 establece que las leyes serán orgánicas y ordinarias; y, dispone que serán leyes orgánicas las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución, el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, y la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados;
- El artículo 226, prescribe: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley, Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;
- El artículo 227, dispone: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transferencia y evaluación”;
- El artículo 238, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de

2/20

A



solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...).”;

- El artículo 241 dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- Los artículos 262, 263, 264 y 267 regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;
- El artículo 264 numerales 1 y 2 establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- El 276 establece como objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado; así como, construir un sistema económico, justo, democrático, productivo, solidario y sostenible basado en la distribución igualitaria de los beneficios del desarrollo, de los medios de producción y en la generación de trabajo digno y estable”;
- El artículo 339, preceptúa: “El Estado promoverá las inversiones nacionales y extranjeras, y establecerá regulaciones específicas de acuerdo a sus tipos, otorgando prioridad a la inversión nacional. Las inversiones se orientarán con criterios de diversificación productiva, innovación tecnológica, y generación de equilibrios regionales y sectoriales. (...).”;
- El artículo 375, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria,



dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

- El artículo 376, determina que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado; y,
- El artículo 415, dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

2.2 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD:

- El literal e) del artículo 3, define el Principio de Complementariedad como la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano
- El artículo 5, establece: “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria”;
- Los literales b) y c) del artículo 54 establecen como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal las de (...) b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales

[Handwritten signature]



- El literal f) del artículo 54 en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: “(...) f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad(...)”;
- Los literales a) y x) del artículo 57 en concordancia con los literales a); y, y) del artículo 87 del mismo cuerpo legal establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “(...) a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...); x) “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)”; y,
- El artículo 90, establece: que son atribuciones del Alcalde Metropolitano, entre otras: “h) Elaborar el plan operativo anual y la correspondiente proforma del presupuesto institucional conforme al plan metropolitano de desarrollo y de ordenamiento territorial (...); i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; (...); n) Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo metropolitano, de acuerdo con la ley. (...); y, t) (...) delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejales, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias (...)”; y,
- De acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada.

2.3 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS:

- El artículo 8 indica que “el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”;



- Los artículos 71, 72 y 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, establecen los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano y los definen como mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. En tal sentido, señalan que los GAD municipales y metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. De igual forma precisan que, previo a conceder los derechos descritos anteriormente, dichos niveles de gobierno exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

2.4 Ley Orgánica de Régimen Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

- En el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: “1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”

2.5 Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones:

- El artículo 4, señala en la parte pertinente que tiene entre sus principales fines: “a. Transformar la Matriz Productiva, para que esta sea de mayor valor agregado, potenciadora de servicios, basada en el conocimiento y la innovación; así como ambientalmente sostenible y ecoeficiente.” (...) d. Generar trabajo y empleo de calidad y dignos, que contribuyan a valorar todas las formas de trabajo y cumplan con los derechos laborales” (...); y, g. Incentivar y regular todas las formas de inversión privada en actividades productivas y de servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables (...);”

2.6 Código Civil:

- El artículo 1583 determina que las obligaciones se extinguen, en todo o en parte: “1. Por convención de las partes interesadas, que sean capaces de disponer libremente de lo suyo”; en concordancia con el artículo segundo inciso del 1585 que establece que: “El pago se hará, bajo todos respectos, en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en casos especiales dispongan las leyes y que el acreedor no estará obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida.”

2.7 Código Orgánico Tributario:

- Determina en su artículo 21 tercer inciso que: “Este sistema de cobro de intereses se aplicará también para todas las obligaciones en mora que se generen en la ley a favor



de instituciones del Estado, excluyendo las instituciones financieras, así como para los casos de mora patronal ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.”

2.8 Ordenanzas Metropolitanas:

2.8.1. La Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011:

- El artículo 15, establece el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito señala que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza;
- El artículo 26 define los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como “instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: “(...) a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m². (...) b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...)”;

2.8.2. La Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017:

- Esta Ordenanza Metropolitana tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Define a los PUAE como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad;
- El artículo 9, establece que: “La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE: (...) a) Cambio en la clasificación y/o uso de suelo. —



QUITO

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

DIRECCIÓN METROPOLITANA
FINANCIERA

La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto. (...) El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente ordenanza. (...) La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula: (...); $CODu = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$ (...) b) Venta de edificabilidad. - La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de Área Neta de construcción Excedente (ANE), requerida por el PUAE, sobre el COS Total asignado en el PUOS. Este excedente podrá operar tanto en aumento del COS PB como en el COS TOTAL pudiéndose incrementar la huella del edificio como el número de pisos. (...) Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y/o uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no hayan sido Satisfechos por el cambio del uso de suelo previsto en el literal a) del presente artículo. (...) Fórmula: $CODE = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ edificabilidad]$ Donde: CODE = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad. (...) Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7”;

- El artículo 12 ibídem, señala que la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la referida Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaria establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE;
- El artículo 13 ibídem, establece las formas de pago de la concesión onerosa de derechos, siendo estas: a) pago monetario al contado o por cronograma de pago y b) pago en especie; y, el artículo 14 define los valores no imputables a la concesión onerosa de derechos;
- El artículo 15 determina la manera de valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie, siendo esta la siguiente: “i. Suelo urbanizado.- La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo: a. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote, y; b. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Municipio. La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El



plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. ii. Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.- La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- El costo del terreno que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote;
- Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Municipio. La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto. Se procurará que las unidades de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos se ubiquen en los lotes resultantes del PUAE o dentro del área de influencia de la Administración Zonal en la que se ejecute el respectivo PUAE. (...).”

- El artículo 17 determina que: “Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos: i) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento. El informe motivado, señalado en el artículo 15 de la presente Ordenanza, será documento habilitante del convenio; ii) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del Municipio, según lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la presente Ordenanza, convenidos como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del municipio. iii) En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del municipio.”
- El artículo 18 determina, respecto del seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del PUAE lo siguiente: “La entidad municipal encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con o mediante delegación a las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente Ordenanza. En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el



convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en la presente Ordenanza.”

- Para el pago en especie de la COD, se deberá suscribir un Convenio de Pago en Especie; conforme el artículo 22 de la mencionada norma que establece que: “Los beneficios y derechos urbanísticos concedidos a título oneroso se harán efectivos una vez sancionada la Ordenanza que regula al PUAE y tras la cancelación de los valores calculados o la suscripción del convenio de pago en especie”.

2.8.4. La Ordenanza Metropolitana No. 284 del 25 de enero del 2019:

El Concejo Metropolitano de Quito resolvió establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al PUAE-SAN PATRICIO, el cual contempla la generación de un proyecto especial con uso de suelo múltiple, que incluye áreas residenciales, espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. El proyecto contempla igualmente la dotación de servicios públicos, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes de uso público, áreas de recreación y deporte y plazas de atractivo turístico para la ciudad;

- Los artículos 4 y 5 determinan tanto el objetivo del PUAE – SAN PATRICIO como los objetivos específicos, respectivamente:
- El artículo 12 indica que el “proyecto se ejecutará por etapas, de acuerdo con condiciones económicas y urbanísticas que permitan su desarrollo. En la primera etapa se ejecutará la infraestructura pública y servicios básicos de acuerdo cronograma descrito en el Anexo II de la presente Ordenanza, (...)”. El artículo 32 señala que: “en virtud de lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, las formas de pago que el PUAE San Patricio realizará a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante serán en forma monetaria y en especie (...)”; disponiendo en el punto 2 que el pago en especie que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será por la suma de seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve dólares con setenta y un centavos (\$6.438.619,71) la cual será invertida en la ejecución de equipamientos e infraestructura vial según lo detallado a continuación: a) Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente por 1'995.946,29; b) Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes por un monto de \$4,442,673.42;



- El artículo 33 determina los valores imputables y no imputables a la Concesión Onerosa de Derechos; así mismo, los artículos 34 y 35 determina el alcance del pago en especie las obras del presente convenio;
- La Disposición General Segunda dispone que: “el promotor, previo a la obtención de la primera LMU20 deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el cual se establezcan las condiciones específicas para la forma de pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos.”
- La Disposición Transitoria Primera indica que: “Una vez aprobada la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera contará con un plazo de treinta (30) días para suscribir el convenio de pago en especie con el promotor.”

2.9 Resolución de Concejo Metropolitano No. C 076, de 12 de diciembre del 2007:

Mediante la indiada disposición el Concejo Metropolitano aprobó el orgánico funcional del Municipio de Quito, determinando que son obligaciones específicas de la Directora Metropolitana Financiera, entre otras las de cumplir y hacer cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias y demás regulaciones establecidas en el sistema de administración financiera y las políticas del Concejo y Alcalde Metropolitano; y, cumplir las demás funciones y actividades establecidas en la normativa vigente;

2.10 Mediante Resolución No. A 009 de 23 de agosto del 2013, el Alcalde Metropolitano de Quito dispuso que se aplique la Guía que regula el procedimiento para la suscripción, registro, seguimiento y custodia de convenios en el GAD; la cual para efectos del presente instrumento se aplicará de forma referencial, permitiendo guardar una adecuada administración y seguimiento de los compromisos asumidos;

2.11 Antecedentes del Convenio.-

1. Para la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE – SAN PATRICIO, las Secretarías de Ambiente y Movilidad emitieron sus informes técnicos, el Procurador Metropolitano emitió informe legal de pertinencia, así mismo, se emitieron los informes de la Dirección Metropolitana d Catastro y los de factibilidad de servicios básicos emitida por las empresas metropolitanas competentes;
2. El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE-SAN PATRICIO tiene como objeto “establecer las regulaciones aplicables en materia de uso de suelo y zonificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE San Patricio,



que contempla la generación de un proyecto especial con uso de suelo múltiple, que incluye áreas residenciales, espacios turísticos, comerciales y de oficinas, así como equipamientos públicos y privados localizados alrededor de un nuevo subcentro urbano. El proyecto contempla igualmente la dotación de servicios públicos, planificación y dotación de infraestructura de movilidad, áreas verdes de uso público, áreas de recreación y deporte y plazas de atractivo turístico para la ciudad.”;

3. En la mencionada Ordenanza Metropolitana se permite al PUAE San Patricio adquirir altura de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que Regula la Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE; 4. Además, es preciso señalar que el PUAE San Patricio se edificará en los lotes con números de predio No. 3672119, 3672120, y 3672121, de propiedad de la empresa Urbanizadora Málaga S. A., hoy por hoy denominada Malagagroup S.A., que en su conjunto suman una superficie de 543.149,23 m². El PUAE San Patricio se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí (Av. Alfonso Lamiña);
4. El objetivo del PUAE San Patricio, es aportar a la consolidación de la subcentralidad de Cumbayá, según lo definido en Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041, de 22 de febrero del 2015;
5. En virtud de lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y del artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, las formas de pago que el PUAE San Patricio realizará a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de COD resultante, serán en forma monetaria y en especie.
6. Para el pago en especie de la COD, se deben cumplir con las disposiciones normativas enunciadas en los acápite precedentes, siendo indispensable señalar que el presente convenio es uno de pago en especie exclusivamente, debiendo el PROMOTOR para el pago en monetario efectuar el proceso de solicitud de facilidades de pago determinado en el ordenamiento jurídico respectivo;
7. Debido a que el convenio de pago es el instrumento habilitante para que el PROMOTOR pueda obtener de la autoridad competente las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, que le permitan iniciar la ejecución de la obra, las partes han acordado emplear cláusulas de rigor que permitan cumplir con el propósito y objeto del convenio de pago en especie;



8. En este sentido y en estricto cumplimiento de lo que dispone la Ordenanza Metropolitana 284, el Promotor con escrito de 19 de febrero del 2019, debidamente ingresado a la Dirección Metropolitana Financiera el 21 de febrero del 2019, solicita se proceda con la suscripción del convenio de pago en especie, a lo que con oficio No. DMF-DIR-0271-2019 de 22 de febrero del 2019, la Directora Metropolitana Financiera informa al "PROMOTOR" que se encuentra a la espera de la respuesta por parte del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda referente a la solicitud de información habilitante requerida con oficio No. 248 de 14 de febrero del 2019, por el Administrador General del GAD;
9. Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1074 de 01 de marzo del 2019 el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite al Administrador General los documentos habilitantes para suscribir el convenio de pago en especie del PUAE-SAN PATRICIO, entre los que se encuentra informe técnico, cronograma de ejecución, obligaciones recíprocas, requisitos técnicos, financieros y legales;
10. Mediante comunicación de 22 de marzo del 2019, el PROMOTOR rinde e ingresa a la Dirección Metropolitana Financiera, la póliza de fianza legal No.FL-0012225 que asegura el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

CLAUSULA TERCERA: OBJETO.-

Las partes de mutuo acuerdo convienen en suscribir el presente convenio de pago en especie, cuyo objeto es que el PROMOTOR cancele a favor de la MUNICIPALIDAD las especies conforme el monto de la Concesión Onerosa de Derechos otorgados a su favor; y de acuerdo a lo determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 284 de 25 de enero del 2019; que contiene la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de obras de infraestructura y equipamiento público correspondiente a la concesión onerosa de derechos del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE San Patricio - favor del GAD; para cuyo efecto las partes convienen las condiciones en las cuales debe realizarse el pago conforme a continuación se detalla.

CLAUSULA CUARTA: LA ESPECIE O LO QUE SE DEBE, SUS CONDICIONES Y LOS VALORES IMPUTABLES Y NO IMPUTABLES A LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS.-

4.1. La especie que el DEUDOR se compromete a cancelar al ACREEDOR y que no podrá ser menor al valor determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 284 es de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS (USD\$6.438.619,71);



conforme el mecanismo determinado en el artículo 32, 33, 34 y 35; y, Anexo III de la misma Ordenanza, y que se detallan a continuación:

a) Dotación de equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente, en los montos determinados en el Cuadro 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 por un monto de US\$ 1'995.946,29, este valor conforme lo que determina la disposición transitoria segunda de la ordenanza que antecede, representa la inversión total propuesta por el promotor para los equipamientos de bienestar social y cultural;

b) Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes; por un monto de US\$ 4'442.673,42 conforme se detalla en el Cuadro No. 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 284; El pago en especie además conllevará la construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamiña; la ampliación de la Calle Río Santiago (Acceso Colegio Spellman) generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamiña hasta el ingreso al Colegio Spellman; superficie ocupada por la obra vial Ruta Viva no pagada aún al promotor; y, equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos;

c) El área de reserva afectada por el trazado de la Troncal Metropolitana, que atraviesa el Proyecto en sentido sur —norte, con una superficie de 6.607 m², podrá ser cedida, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de pago en especie de Concesión Onerosa de Derechos de edificabilidad, en el momento que se requiera este terreno para la construcción de dicha vía. El valor correspondiente a esta área de terreno será determinado de acuerdo con el valor catastral vigente al momento de la suscripción de la presente ordenanza.

4.2. Conforme los cuadros 16 y 17 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 del 25 de enero del 2019, donde se justifica, valora y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables a concesión onerosa de derechos y que son:

1. INFRAESTRUCTURA VIAL:

- Av. Alfonso Lamiña, suelo USD\$1.320.417,60 ; y, diseño y construcción: USD\$ 746.722,33;
- Calle Río Santiago: suelo USD\$ 636.656,90; y, diseño y construcción: USD\$ 366.293,29; y,
- Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva: suelo USD\$ 1.372.583,30.

20



2. EQUIPAMIENTO:

- Equipamiento de áreas verdes: construcción USD\$ 1.042.791,75

3. EQUIPAMIENTO SOCIAL:

- Centro de Bienestar Social: construcción USD\$ 661,276.57, exteriores USD\$ 75,550.00
- Centro Cultural: construcción USD\$ 142,677.97 , exteriores USD\$ 73,650.00

4.3. El alcance del pago en especie de las obras definidas en el cuadro No.15 de la Ordenanza del PUAE-SAN PATRICIO se sujetará a las siguientes características, y que forman parte del presente instrumento.

Los costos objeto de estas obras serán considerados como parte de pago en especie de las concesiones onerosas por edificabilidad.

- a) La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamiña. Esta vía será construida por el PROMOTOR en el tramo comprendido entre la calle Río Santiago (calle colegio Spellman) y el lindero sur de la propiedad. El diseño de la Vía Alfonso Lamiña en el tramo que atraviesa el Proyecto San Patricio será de responsabilidad del Promotor y la Fiscalización de las obras a cargo de la EPMMOP; y,
- b) Calle Río Santiago (acceso Colegio Spellman). Esta calle será ampliada por el Promotor, generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamiña hasta el ingreso al Colegio Spellman, como facilitador de tráfico para el tránsito de buses escolares. El tramo de la Calle Río Santiago, desde el Colegio Spellman hasta el lindero occidental, colindante con el proyecto, será ensanchado de acuerdo con los parámetros técnicos aplicables para ofrecer espacio de aceras y carriles compartidos con ciclovías.

CLAUSULA QUINTA: OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LAS PARTES.-

5.1. Obligaciones específicas del GAD, a través de la Dirección Metropolitana Financiera:

- a) Designar y delegar al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP o su delegado el análisis y aprobación de los diseños definitivos y estudios a detalle, a ser entregados por el Promotor; así como la emisión de la valoración definitiva del pago en especie de conformidad con lo que determina el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y de la Ordenanza Metropolitana No. 284, referente exclusivamente a la infraestructura vial y al equipamiento de áreas verdes, detallada en el numeral 4.2. puntos 1 y 2 de la Cláusula Cuarta del presente instrumento; delegación que será debidamente notificada a la



firma del presente Convenio, debiendo la EPMMOP emitir el Informe de Valoración en un plazo de 30 días contados a partir de la entrega de la información requerida;

- b) Designar y delegar al Administrador Zonal Tumbaco o su delegado, el análisis y aprobación de los diseños definitivos y estudios a detalle, a ser entregados por el Promotor; así como la emisión de la valoración definitiva del pago en especie de conformidad con lo que determina el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y de la Ordenanza Metropolitana No. 284, referente al equipamiento de servicios sociales o servicios públicos, detallado en el numeral 4.2. punto 3 de la Cláusula Cuarta del presente instrumento; delegación que será debidamente notificada a la firma del presente Convenio, siendo de responsabilidad de la Administración Zonal Tumbaco emitir el Informe de Valoración en un plazo de 30 días contados a partir de la entrega de la información requerida;
- c) Registrar contable y financieramente a través de los procedimientos técnicos respectivos el Acta de Liquidación Final y Pago en Especie que será celebrada entre el Administrador del presente Convenio de Pago y el PROMOTOR, una vez que sea notificada con los documentos habilitantes respectivos por parte del Administrador del Convenio y,
- d) En caso de incumplimiento, iniciar el procedimiento de coactivo de cobro determinado en el Código Orgánico Administrativo incluyendo los intereses de ley respectivos, bastando para el efecto la solicitud debidamente fundamentada por parte del Administrador del Convenio.

5.2. Obligaciones, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:

- a) Encargarse del seguimiento y control de todos los compromisos asumidos en el presente instrumento, en estricto cumplimiento a las Ordenanzas Metropolitanas No. 183 y 284, lo que incluye, pero no se limita a las obligaciones específicas que se detallan a continuación;
- b) Coordinar con el Administrador Zonal Tumbaco y con el Gerente General de la EPMMOP o sus delegados, la obtención de los informes de valoración definitivos de conformidad a las obligaciones de cada entidad y en estricto cumplimiento de lo previsto en las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 183 y 284, para lo cual deberá efectuar las reuniones de trabajo, coordinación y demás acciones necesarias que permitan la emisión de dichos informes, bajo las condiciones determinadas en las referidas Ordenanzas;

[Signature]

A



- c) Una vez obtenidos los informes valorativos definitivos determinados en el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, celebrar con EL PROMOTOR, la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco el “Acta de Definición de Valores” definitiva, la cual contendrá todos los aspectos técnicos, financieros y legales que respalden los acuerdos alcanzados por las partes para la definición de los valores definitivos; e, incorporar dicho instrumento jurídico con los informes valorativos en el expediente del Convenio de Pago, notificando debidamente a la Dirección Metropolitana Financiera para su incorporación en el expediente; de igual manera, en caso de que no exista variación del pago en especie definitivo notificar a las partes intervinientes, con la respectiva Acta que contenga esta determinación. De ser pertinente, se procederá a modificar el presente convenio previa motivación por parte del administrador del convenio.
- d) Llevar el registro pormenorizado de los bienes que serán entregados por parte del Promotor, lo que incluye su valoración, identificación y demás aspectos necesarios para asegurar los intereses institucionales, y coordinar con las unidades y órganos competentes, la designación del custodio, registro contable y técnico de los bienes que se deban ceder a favor del GAD;
- Encargarse de efectuar los procedimientos técnicos y legales necesarios para la entrega – recepción de los servidores del GAD que efectuarán la custodia de los bienes una vez entregados de manera definitiva por parte del PROMOTOR;
- e) Facilitar y coordinar con los entes metropolitanos respectivos la entrega de todos los permisos y autorizaciones administrativas requeridas para la implementación y ejecución de las obras de equipamiento del área verde, área de conservación, bulevar Alfonso Lamiña –escalón Lumbisi- y de la ciclovía, así como, los permisos y autorizaciones administrativas requeridas para la implementación de las obras viales (Avenida Alfonso Lamiña -escalón Lumbisi-; y, Calle Río Santiago –Colegio Spellman y para la implementación de los equipamientos de servicio público (bienestar social y cultural), previo el cumplimiento de los requisitos constantes en la ley y normativa metropolitana;
- f) Recibir conjuntamente con la EPMMOP las obras viales (Avenida Alfonso Lamiña -escalón Lumbisi-; y, Calle Río Santiago –Colegio Spellman) a ser entregadas por el promotor y registrarlas en el sistema de bienes municipales para el posterior cálculo de los tributos correspondientes, y solicitar el registro correspondiente a la Directora Metropolitana Financiera y a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas;



- g) Coordinar con la EPMMOP los informes que sean necesarios para la correcta ejecución de las obras viales (Avenida Alfonso Lamiña -escalón Lumbisí-; y, Calle Río Santiago -Colegio Spellman) a ser entregadas por EL PROMOTOR como pago en especie de la COD;
- h) Coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP y las demás dependencias metropolitanas intervinientes, las acciones legales necesarias para iniciar el procedimiento de declaratoria de utilidad pública y la respectiva expropiación del bien inmueble que se encuentran fuera del predio del PUAE-San Patricio, conforme los requisitos y procedimientos legales determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente, en el que se realizará una parte del ensanchamiento de la Av. Alfonso Lamiña;
- i) Coordinar con la Administración Zonal Tumbaco y conjuntamente con el Promotor la definición de la vocación específica de los Equipamientos de Servicio Público de bienestar social y cultural a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la zona enmarcándose en las siguientes: Cuidado Infantil, Cuidado del Adulto Mayor y/o Centro Juvenil (bienestar social); y, Expresiones Plásticas, Musicales y Artísticas (centro cultural);
- j) Coordinar y definir con la Administración Zonal Tumbaco y conjuntamente con el Promotor los plazos de entrega de las estructuras de equipamientos públicos, los cuales no podrán sobrepasar el plazo determinado en el presente Convenio;
- k) Recibir las obras y bienes de ser el caso, entregados por el promotor conforme el cronograma de entrega o de manera anticipada. Para el efecto, suscribirá las actas entrega recepción parcial y/o total que corresponda, para que se pueda ir devengando de la póliza de fianza legal los valores de lo entregado por el promotor.
- l) Coordinar y recibir conjuntamente con la EPMMOP, la Administración Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles las obras y bienes que se consideran imputables al pago en especie determinados en la Ordenanza Metropolitana No. 284; y disponer el registro en el sistema de bienes municipales para el posterior cálculo de los tributos correspondientes, en los casos que corresponda;
- m) Elaborar y remitir oportunamente los informes que sean necesarios para la correcta ejecución de las obras de equipamientos de servicio público (bienestar social y cultural) a ser entregadas por el promotor como pago en especie de la COD;



- n) Coordinar con el PROMOTOR y las entidades metropolitanas correspondientes el procedimiento de transferencia de dominio del área determinada en el cuadro 16 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, referente a las áreas adicionales ocupadas por la obra vial, las cuales no fueron incluidas en el proceso inicial de expropiación para la construcción de la Ruta Viva, cuyo valor asciende a \$1'372.583,30 en base a lo determinado en la sentencia del Juicio No. 17113-2014-3914, suscrita por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, lo cual deberá suceder dentro del plazo del presente convenio de pago y que deberá incluirse en el Acta de Liquidación Definitiva del Convenio;
- o) Monitorear y liquidar los plazos conforme la Cláusula Sexta del presente Convenio;
- p) Cumplir estrictamente lo establecido en la Guía que Regula el Procedimiento para la Suscripción, Registro, Seguimiento y Custodia de Convenios del MDMQ, emitida mediante Resolución No. A 009 de 23 de agosto del 2013 o la que la sustituya;
- q) Suscribir el Acta de Liquidación y Finiquito del presente convenio a través del Administrador del Convenio designado, independientemente de las actas de entrega recepción parcial o total de las obras; y,
- r) Las demás necesarias para el cabal y oportuno cumplimiento del objeto del presente Convenio de Pago.

5.3. Obligaciones Generales del PROMOTOR:

- a) Dar estricto cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 284 del 24 de enero del 2019 que contiene la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE-San Patricio, así como a las obligaciones asumidas en el presente instrumento;
- b) Asumir de forma directa y bajo su costo todos los aspectos inherentes al cumplimiento del objeto del presente convenio de pago en especie, lo que incluyen, pero no se limita a los trámites y procesos de transferencia de dominio a favor del GAD de los bienes correspondientes;
- c) Proporcionar la dirección técnica, proveer la mano de obra, el equipo y maquinaria requeridos, y los materiales necesarios para ejecutar debidamente las obras objeto del presente convenio de pago en especie, de acuerdo al cronograma de ejecución de los trabajos y dentro del plazo convenido, a entera satisfacción del GAD;

[Handwritten mark]



- d) Encargarse de la seguridad y personal necesario hasta la entrega recepción definitiva de las obras y bienes objeto del pago en especie;
- e) En la ejecución de la obra, el Promotor se compromete a utilizar materiales de la mejor calidad; utilizando mano de obra especializada y calificada; el Promotor como sus trabajadores y subcontratistas, de haberlos, emplearán diligencia y cuidado en los trabajos;
- f) El Promotor se obliga al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código del Trabajo y en la Ley del Seguro Social Obligatorio, adquiriendo, respecto de sus trabajadores, la calidad de patrono, sin que el GAD tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la ejecución de los trabajos, ni con el personal del Promotor; además, de asumir de manera directa y bajo su propio los riesgos inclusive que en materia penal podrían presentarse;
- g) Obtener de los órganos metropolitanos y nacionales correspondientes, todos los permisos necesarios para la ejecución de las obras;
- h) Otorgar las Garantías que aseguren el cumplimiento del objeto del presente convenio, con una validez de conformidad al plazo definido el que incluye tiempo establecido en el Cronograma de Obras de la Etapa I del PUAE San Patricio definido en el Anexo II de la Ordenanza 284;
- i) Participar y asistir a las reuniones de trabajo que para el efecto convoque el GAD;
- j) Notificar en el término de 2 días la obtención de la LMU 10 al Administrador del Convenio, a efectos de que se contabilice el plazo de ejecución de obras, conforme lo determinado en la Cláusula Sexta del presente convenio;
- k) Proporcionar toda la información necesaria para la liquidación económica, a efectos de que el GAD pueda responder ante los órganos de control correspondientes, la cual podría incluir entre otras, las copias certificadas de las facturas, notas de crédito, y demás documentos de validez jurídica y tributaria que permitan evidenciar los costos directos e indirectos incurridos en el pago en especie.

5.3.1. Obligaciones específicas del Promotor

1. Equipamientos Áreas Verdes

- a) Entregar a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP, los diseños definitivos y estudios a detalle del equipamiento propuesto



para el área verde norte AV1, área de conservación AV2+AV3+AV5, bulevar Alfonso Lamiña –escalón lumbisi- y de la ciclovía+AV4+AV7, para la realización del respectivo Informe de Valoración Definitivo;

- b) Entregar el área verde norte V1 equipada con: sistema de drenaje de aguas lluvia, sistemas de iluminación, caminerías y paisajismo; y, con mobiliario urbano y senderos;
- c) Entregar el área de Conservación AV2+AV3+AV5 equipada con: sistema de drenaje de aguas lluvia, sistemas de iluminación, caminerías y paisajismo, con mobiliario urbano y senderos, señalización; y con hidrantes contra incendios;
- d) Entregar las áreas verdes públicas del Bulevard Alfonso Lamiña (escalón Lumbisi) equipadas con: sistema de drenaje de aguas lluvia, sistemas de iluminación, caminerías y paisajismo; y, con mobiliario urbano y senderos, con fuentes de agua; y, con colocación de cámaras de vigilancia y monitoreo;
- e) Entregar las áreas verdes de la Ciclovía+AV4+AV7 equipadas con: sistema de drenaje de aguas lluvia, sistemas de iluminación, caminerías y paisajismo; y, con mobiliario urbano y senderos, con fuentes de agua; y, con colocación de cámaras de vigilancia y monitoreo;
- f) Obtener todos los permisos y autorizaciones administrativas requeridas para la implementación de las obras de equipamiento del área verde norte AV1, área de conservación AV2+AV3+AV5, bulevar Alfonso Lamiña –escalón lumbisi- y de la ciclovía+AV4+AV7, previo el cumplimiento de los requisitos constantes en la ley y normativa metropolitana; y,
- g) Asumir los costos directos e indirectos correspondientes a la construcción de obra de los equipamientos del área verde norte AV1, área de conservación AV2+AV3+AV5, bulevar Alfonso Lamiña –escalón lumbisi- y de la ciclovía+AV4+AV7; así como los costos de la transferencia de dominio a favor del GAD.

2. Infraestructura Vial

- a) Entregar a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP, los diseños definitivos y estudios a detalle de las obras viales (Avenida Alfonso Lamiña -escalón lumbisi-; y, Calle Río Santiago –colegio Spellman), objeto de pago en especie de la COD, para la realización del respectivo Informe de Valoración Definitivo;



- b) Entregar la sección vial de la calle Alfonso Lamiña de 27,6mts en el tramo No. 1 (sector donde se desarrolla el PUAE San Patricio), según Ficha técnica definida en el Anexo III de la Ordenanza 284, una vez que el GAD haya realizado la expropiación respectiva para efectuar la obra;
- c) Entregar como pago de Concesión Onerosa de Derechos, el ensanchamiento de la sección vial en el tramo existente de la Calle Río Santiago (Colegio Spellman), generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamiña hasta el ingreso al Colegio Spellman. Según Ficha técnica definida en el Anexo III de la Ordenanza 284;
- d) Entregar mediante la respectiva transferencia de dominio al GAD, las áreas adicionales ocupadas por la obra vial Ruta Viva las cuales no fueron incluidas en el proceso inicial de expropiación;
- e) Obtener todos los permisos y autorizaciones administrativas requeridas para la implementación de las obras viales (Avenida Alfonso Lamiña -escalón lumbisí-; y, Calle Río Santiago -colegio Spellman) previo el cumplimiento de los requisitos constantes en la ley y normativa metropolitana;
- f) Asumir los costos directos e indirectos correspondientes a la construcción de obras de equipamientos de las obras viales (Avenida Alfonso Lamiña -escalón lumbisí-; y, Calle Río Santiago -colegio Spellman); así como los costos de la transferencia de dominio a favor del GAD.

3. Equipamiento de Servicio Público

- a) Coordinar con la Administración Zonal Tumbaco la definición de la vocación específica de los Equipamientos de Servicio Público de bienestar social y cultural a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la zona, enmarcándose en las siguientes: Cuidado Infantil, Cuidado del Adulto Mayor y/o Centro Juvenil (bienestar social) y, Expresiones Plásticas, Musicales y Artísticas (centro cultural);
- b) Diseñar y construir a nivel de estructura y envolventes arquitectónicas, que permitan la adecuación interna por parte del usuario final, en uno de los predios municipales entregados como equipamiento público EQ3, una instalación de servicios de bienestar social de libre accesibilidad para la comunidad. Los estándares de construcción de los equipamientos observarán las normas de construcción INEN y NEC y las normas de arquitectura establecidas en la Ordenanza Municipal 172;

20

A



- c) Diseñar y construir a nivel de estructura y envolventes arquitectónicas, que permitan la adecuación interna por parte del usuario final, en uno de los predios municipales entregados como equipamiento público EQ3, una instalación de servicios para Centro Cultural para el desarrollo de actividades de expresión artística, con amplios espacios de reunión, auditorios, mediateca, investigación y plazas exteriores para reuniones amplias y manifestaciones culturales. Este espacio será de libre accesibilidad para la comunidad. Los estándares de construcción de los equipamientos observarán las normas de construcción INEN y NEC y las normas de arquitectura establecidas en la Ordenanza Municipal 172;
- d) Coordinar con la Administración Zonal Tumbaco la definición de los plazos de entrega de las estructuras del Equipamiento Público de Bienestar Social y Cultural; una vez finalizados los trabajos de urbanización en la primera etapa;
- e) Observar en los estándares de construcción de los equipamientos, las normas de construcción INEN y NEC y las normas de arquitectura establecidas en la Ordenanza Municipal 172.

5.4. LAS PARTES SE COMPROMETEN A:

- a) Las partes, cuando técnica, económica y/o legalmente se justifique una necesidad de modificación, ampliación o reforma del presente Convenio, podrán celebrar cualquier instrumento jurídicamente válido que viabilice el cumplimiento del presente instrumento, siempre que no cambie el objeto del mismo;
- b) Buscar la colaboración o cooperación de entidades públicas o privadas, que permitan una mejor ejecución del presente convenio; y,
- c) Las partes prestarán toda su ayuda y colaboración con la finalidad de entregar toda la información para la realización de los informes y/o diseños requeridos.

CLAUSULA SEXTA: PLAZO Y VIGENCIA.-

El presente convenio tendrá vigencia de VEINTE Y DOS meses contados desde su suscripción, conforme el plazo razonable determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 183, las partes definen que:

1. El PROMOTOR debe entregar las obras objeto del presente convenio de pago en especie en el plazo de DIECIOCHO MESES (18) contados desde la obtención de la LMU 10, lo cual deberá ser notificado oportunamente al Administrador del Convenio. No obstante, el plazo de entrega de la sección vial de la calle Alfonso Lamiña de 27,6 mts en el tramo No. 1 (sector donde se desarrolla el PUAE San



Patricio), será entregado una vez que el GAD haya realizado la expropiación respectiva para efectuar la obra; y,

2. Tomando en consideración que se trata de diferentes obras a ser entregadas conforme lo determina la Ordenanza Metropolitana No. 284, en el caso que el promotor entregue infraestructura y/o las obras de manera anticipada, se procederá con la entrega recepción parcial de lo cumplido y de esta forma se irá disminuyendo los valores del convenio de pago en especie y su respectiva póliza. Entregada la totalidad de las obras a excepción de aquella que recae en la obligación previa de expropiación por parte del GAD, se suscribirá el acta de recepción definitiva de obra de lo entregado para poder finiquitar y devolver las garantías generadas para el presente instrumento, teniendo que suscribirse un nuevo convenio de pago en especie para entregar únicamente la sección vial de la calle Alfonso Lamina de 27,6mts en el tramo No. 1 (sector donde se desarrolla el PUAE San Patricio), una vez que el GAD haya realizado la expropiación respectiva para efectuar la obra. La garantía del nuevo convenio será equivalente al valor de la obra que se entregará.

La entrega de la obra se considerará perfeccionada desde la suscripción del acta de recepción parcial y/o definitiva de obra. Sin perjuicio de lo señalado, este instrumento podrá ser renovado expresamente, previo acuerdo escrito entre las partes.

La ejecución de las obras se sujetará a los plazos constantes en el cronograma del Anexo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, que se adjunta como documento habilitante de este instrumento.

CLAUSULA SÉPTIMA: CUANTÍA.-

En virtud de lo que dispone el artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, la cuantía mínima del presente convenio de pago es de seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve dólares con setenta y un centavos (USD\$6.438.619,71). Sin embargo, emitidos los informes de valoración del pago en especie constantes en el presente instrumento y una vez se haya acordado entre las partes el monto definitivo del pago en especie del PUAE-San Patricio, que podrá variar exclusivamente en los casos de equipamientos de áreas verdes e infraestructura vial, se suscribirá la correspondiente acta de definición de valores con la finalidad de ajustar la cuantía, de ser el caso. El acta de definición de valores, será documento habilitante de este convenio.

CLÁUSULA OCTAVA: GARANTÍAS.-

Para la suscripción del presente convenio EL PROMOTOR entregará la respectiva póliza de fianza legal por el valor mínimo seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos



diecinueve dólares con setenta y un centavos (USD\$6.438.619,71) constante en la Ordenanza Metropolitana 284.

Sin embargo, una vez emitidos los informes de valoración determinados en el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 183; y, habiéndose en base a ellos, determinado el monto definitivo del pago en especie del PUAE- San Patricio, EL PROMOTOR de ser necesario, deberá emitir las pólizas de fianza legal respectivas por los nuevos valores.

Concluida y entregadas las obras, se suscribirá la correspondiente acta de entrega recepción parcial y/o definitiva, documento habilitante que permitirá devengar lo pagado o la devolución por parte del GAD de la póliza de fianza legal conforme corresponda. No obstante, al tratarse de la entrega de diferentes obras, se podrá devengar de la póliza fianza legal los montos de las obras entregadas, dejando como remanente de la póliza los valores de las obras por entregarse.

En el caso de incumplimiento del cronograma de trabajo, calidad y cantidad de las obras objeto de este instrumento, El GAD podrá ejecutar la póliza de fianza legal entregada por EL PROMOTOR, en proporción al incumplimiento generado, para lo cual el GAD conjuntamente con el PROMOTOR deberán suscribir el acta de liquidación en el que se evidencie los incumplimientos y los rubros a ser ejecutados a través de la garantía.

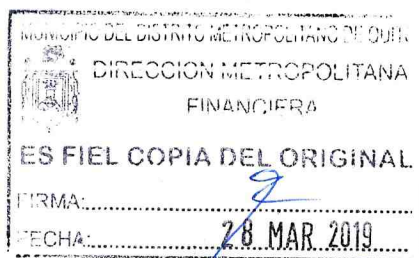
No será imputable al Promotor los retrasos y demoras que se generen por el GAD en la entrega de las respectivas autorizaciones administrativas para el inicio de la ejecución de obras, como la demora que tome la declaración de utilidad pública y el respectivo proceso de expropiación de la sección vial de la calle Alfonso Lamiña de 27,6mts en el tramo No. 1 (sector donde se desarrolla el PUAE San Patricio); y, en las gestiones que correspondan al Municipio para la efectiva transferencia de dominio de las áreas adicionales ocupadas por la obra vial de la Ruta Viva. De presentarse estas demoras por parte del GAD, no podrán ser calificadas como incumplimiento del plazo al promotor y por tanto no generarán ningún tipo de devengación en la póliza de fianza legal entregadas por el promotor.

CLAUSULA NOVENA: ALCANCE DEL PAGO EN ESPECIE.-

9.1. De conformidad con lo que establece el artículo 34 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el alcance de las obras definidas en este convenio que debe entregar EL PROMOTOR, se sujetará a las siguientes características:

a) La construcción del ensanchamiento de la Vía Alfonso Lamiña:

Esta vía será construida por el promotor en el tramo comprendido entre la calle Río Santiago (calle colegio Spellman) y el lindero sur de la propiedad. El diseño de la Vía Alfonso Lamiña



en el tramo que atraviesa el Proyecto San Patricio será de responsabilidad del Promotor y la Fiscalización de las obras a cargo de la EPMMOP.

b) Calle Río Santiago (acceso Colegio Spellman):

Esta calle será ampliada por el Promotor, generando una sección de 4 carriles con parterre desde la Av. Alfonso Lamíña hasta el ingreso al Colegio Spellman, como facilitador de tráfico para el tránsito de buses escolares. El tramo de la Calle Río Santiago, desde el Colegio Spellman hasta el lindero occidental. Colindante con el proyecto, será ensanchado de acuerdo con los parámetros técnicos aplicables para ofrecer espacio de aceras y carriles compartidos con ciclovías.

9.2. Por su parte, el artículo 35 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, determina el alcance del pago en especie en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, por lo que el PROMOTOR se sujetará a las siguientes características:

a) Equipamiento de las áreas verdes públicas:

Será construido por el promotor únicamente en las áreas correspondientes al proyecto San Patricio y de acuerdo con los estudios y diseños que constan en el proyecto arquitectónico, en el que se incluye: paisajismo, caminerías, jardines, iluminación, cerramientos, entre otros.

b) Diseño y construcción de equipamiento público:

De acuerdo a los requerimientos de la Administración Zonal Tumbaco, el promotor diseñará y construirá las estructuras de equipamiento público: Equipamiento Cultural ubicado en el lote y Centro de Bienestar Social a ser instalados en los lotes destinados para Equipamiento Público identificados en el PUAE San Patricio. La Administración Municipal deberá definir los equipamientos públicos a instalarse, en virtud de las necesidades y déficits de la zona. Las estructuras del equipamiento público serán construidas a nivel de estructura y envolventes arquitectónicas, que permitan la adecuación interna por parte del usuario final. Los plazos de entrega de las estructuras de equipamientos públicos estarán definidos en coordinación con la Administración Zonal, una vez finalizados los trabajos de urbanización en la primera etapa. Los estándares de construcción de los equipamientos observarán las normas de construcción INEN y NEC y las normas de arquitectura establecidas en la Ordenanza Municipal 172.

9.3. Formará parte integrante de este convenio, el Anexo 3 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 correspondientes a las fichas técnicas de las obras de infraestructura a las cuales el PROMOTOR deberá sujetarse.

CLAUSULA DÉCIMA: ADMINISTRACIÓN, SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL CONVENIO.-



- a) **La Administración** del Convenio estará a cargo del Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado, quien será responsable de la ejecución del mismo (administración y control financiero) y velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del convenio y determinará el cobro de intereses por mora.

El Administrador del convenio emitirá además recomendaciones sobre la conveniencia de terminar el mismo de manera anticipada en caso de que no se cumplieren los objetivos dentro de los plazos y condiciones estipuladas. En el informe se incluirán las recomendaciones y sugerencias de modificaciones al mismo a través de una adenda.

El administrador del Convenio tendrá la responsabilidad de cumplir las funciones determinadas en la “Guía que Regula el Procedimiento para la Suscripción, Registro, Seguimiento y Custodia de Convenios del MDMQ”, expedida con Resolución No. A 0009 de 23 de agosto de 2013.”, especialmente, pero no limitados a lo dispuesto en el numeral II., numerales 3, 4 y 5, Subproceso “Ejecución”; Subproceso “Seguimiento y Evaluación”; y, Subproceso “Liquidación”.

- b) **La Supervisión** del presente convenio estará a cargo del Director Metropolitano Financiero o su delegado, quien tendrá la responsabilidad de cumplir las funciones determinadas en la “Guía que Regula el Procedimiento para la Suscripción, Registro, Seguimiento y Custodia de Convenios del MDMQ”, expedida con Resolución No. A0009 de 23 de agosto de 2013, especialmente, pero no limitados a lo dispuesto en el numeral II, numerales 4 y 5. Subproceso “Seguimiento y Evaluación”; y, Subproceso “Liquidación”, respectivamente.

- c) **La Fiscalización del Convenio** estará a cargo del responsable administrativo financiero de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien será el/la encargado/a de fiscalizar, bajo parámetros de legalidad, eficiencia y economía las acciones realizadas por el Administrador del Convenio para la ejecución de los compromisos adquiridos, bajo cumplimiento de las funciones determinadas en la “Guía que Regula el Procedimiento para la Suscripción, Registro, Seguimiento y Custodia de Convenios del MDMQ”, expedida con Resolución No. A0009 de 23 de agosto de 2013, especialmente, pero no limitados a lo dispuesto en el numeral II, numerales 4 y 5. Subproceso “Seguimiento y Evaluación”; y, Subproceso “Liquidación”, respectivamente.

La designación de estos funcionarios, en caso de ser necesario, podrá modificarse, únicamente con la emisión de un Memorando de la nueva designación, sin que sea necesaria la modificación del presente Convenio y debiendo notificar en debida forma a todos los intervinientes. La Dirección Metropolitana Financiera, una vez suscrito el



presente instrumento, notificará a las dependencias municipales que ejercerán los cargos de administrador, fiscalizador y supervisión, para la correcta ejecución de este instrumento.

d) Fiscalización de la Obra: Por tratarse de ejecución de obra, la fiscalización del equipamiento de las áreas verde e infraestructura vial estará a cargo del Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas o su delegado; y, para la fiscalización de los equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos estará a cargo del Administrador Zonal Tumbaco o su delegado, quienes será el/la encargado/a de fiscalizar, bajo parámetros técnicos la correcta ejecución y entrega de las obras objeto del presente convenio de pago en especie. El fiscalizador generará los respectivos informes de obra como parte de su responsabilidad, de acuerdo a los informes de valoración emitidos por las mismas entidades y en base a lo que determina la ordenanza metropolitana No. 284.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: LEGISLACIÓN APLICABLE.-

Para la debida aplicación del presente instrumento se aplicarán las normas del Derecho Público y supletoriamente las contenidas en el Título IV de la Codificación del Código Civil Ecuatoriano y leyes conexas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN DE DERECHOS.-

Las partes de común acuerdo consienten y aceptan, que para fines de una mejor gestión, administración y ejecución del PUAE-San Patricio, el PROMOTOR por así convenir a sus propios intereses, podrá optar por cualquier figura societaria y/o mercantil (fusión por absorción, constitución de fideicomiso, disolución anticipada voluntaria, entre otras) para cumplir con lo determinado en la Ordenanza Metropolitana 284, por tanto, el Promotor se encuentra debidamente autorizado, previa notificación al GAD, a ceder directa o indirectamente, el presente convenio de pago en especie, a la compañía y/o figura jurídica que opte a futuro, en la medida en que el adquirente de los derechos asuma debida e íntegramente la totalidad de las obligaciones derivadas de este instrumento conforme a las ordenanzas metropolitanas, leyes y demás normas aplicables al PUAE-San Patricio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.-

Si por razones de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobados, El Promotor, no pudiese cumplir con el cronograma de entrega de obra objeto del presente convenio, se establecerá conjuntamente con el GAD los nuevos plazos para subsanar el imprevisto, sin



que el GAD puede atribuir al Promotor incumplimiento de ningún tipo, por tanto, no se podrá ejecutar las garantías ni ningún tipo de multa por mora.

Suscitados los eventos de caso fortuito o fuerza mayor determinados en el artículo 30 del Código Civil, El Promotor deberá notificar al GAD, dentro de los siguientes siete días contados desde el acontecimiento de fuerza mayor o caso fortuito, los inconvenientes suscitados que imposibilitan la consecución de la obra, a fin de establecer el nuevo cronograma de entrega. En este sentido, hasta que no se cuente con el nuevo cronograma aprobado y acordado por ambas partes, no se podrán contabilizar los plazos de ejecución y entrega de obras objeto del presente convenio.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: INTERESES POR MORA.-

Conforme la cláusula sexta del presente instrumento, el tiempo de ejecución de las obras correspondiente a los 18 meses constantes en el Anexo II de la Ordenanza Metropolitana No. 284 y serán contabilizados desde la obtención de la LMU10 por parte del Promotor, en el caso de que no se encuentre justificada la demora en la entrega debidamente aprobada por el Administrador del Convenio, entrará en mora conforme las reglas determinadas en el Código Tributario, debiendo el GAD cobrar los intereses legales respectivos.

En el caso que el Promotor no entregase las obras objeto del presente convenio, dentro del plazo que antecede, el GAD iniciará el cobro de los intereses por mora que se generen por cada día de retraso, hasta que se entregue la totalidad de las obras. Se exceptúa del cobro de intereses por mora, las obras de infraestructura vial que dependen de las gestiones de declaratoria de utilidad pública y expropiación por parte de la Empresa Metropolitana Pública de Movilidad y Obras Públicas, salvo que dichas gestiones se encuentren efectuadas dentro del plazo de vigencia de éste convenio de pago en especie.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN.-

El presente convenio terminara por las siguientes causas:

- a) Por cumplimiento del objeto del contrato;
- b) Por incumplimiento de las obligaciones convenidas;
- c) Mutuo acuerdo de las partes;
- d) En caso que medien causas de fuerza mayor o caso fortuito, en los términos establecidos en el artículo 30 del Código Civil, que imposibiliten su ejecución. La circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito deberá ser debidamente notificada a la otra parte, luego de ocurrido el evento; y,
- e) Terminación unilateral por parte del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, por convenir a los intereses institucionales, en este caso se enviará la correspondiente notificación con al menos cinco días hábiles de anticipación.



En caso de terminación anticipada, operará la restitución automática de las garantías de fiel cumplimiento de obra; en el término de ocho (8) días, caso contrario EL PROMOTOR se reserva la facultad de iniciar el cobro de los valores de la garantía.

Las partes suscribirán la correspondiente Acta de Terminación en los casos previstos en los literales c) y d).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL CONVENIO.-

- a) La terminación del presente Convenio, no libera de responsabilidad a ninguna de las partes respecto del cumplimiento de los compromisos que se hubieren adquirido en base a su suscripción y a las disposiciones contenidas en el ordenamiento metropolitano aplicable; y,
- b) Se restituirán las cosas al estado anterior del Convenio, únicamente en aquellos aspectos previstos en el Convenio que no se hubieran concluido o consumado, siempre que ellos sea legal y materialmente posible.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: LIQUIDACIÓN Y FINIQUITO.-

- a) Una vez entregado y aprobado el acta final de recepción definitiva de obra por el Supervisor y Fiscalizador del convenio; el Administrador del mismo suscribirá con el PROMOTOR un Acta de Finiquito y Liquidación de las obligaciones adquiridas en este instrumento.
- b) El Acta de Finiquito y Liquidación contendrá: antecedentes, liquidación de valores, declaración expresa de haber recibido a entera satisfacción las obligaciones acordadas y la aceptación de las partes.
- c) Una vez suscrita el Acta de Finiquito y Liquidación, se entenderá por terminado y las partes no tendrán nada que reclamarse a futuro; y,
- d) El acta se adjuntará al expediente del convenio con los demás documentos habilitantes, como los informes y demás documentos de respaldos que se consideren necesarios. Copia certificada del Acta de Liquidación y Finiquito se remitirá a la Administración General del GAD, a fin de que se adjunte al expediente del Convenio con los demás documentos habilitantes.



CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: CONTROVERSIAS.-

En caso de suscitarse controversias, las partes acuerdan el siguiente procedimiento en el orden descrito a continuación:

- a) Agotar la interposición de buenos oficios y la realización de gestiones tendientes a lograr una solución amistosa;
- b) En caso de no lograr una solución consensuada, a solicitud de una de las partes se someterán a un proceso a mediación en el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado; y,
- c) En caso de imposibilidad de acuerdo, en el proceso de mediación llevado a cabo ante el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado, las partes renuncian fuero y domicilio y se someten a la jurisdicción del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo con sede en la ciudad de Quito.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DECLARACIONES.-

Las partes declaran y garantizan que:

- a) Que se encuentran legalmente facultadas para suscribir y ejecutar el objeto del presente Convenio;
- b) Que para la celebración del presente Convenio, cada parte, en su respectivo ámbito, ha cumplido con todas las disposiciones legales y estatutarias para su suscripción, sin que quede pendiente ningún tipo de autorización adicional de ninguna índole;
- c) Que la celebración y ejecución del presente Convenio, así como el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades, no constituyen una violación al ordenamiento jurídico vigente, o de cualquier acuerdo o convenio celebrado con terceros;
- d) Que en virtud del presente Convenio no se crea una asociación o una relación, ni de índole societaria ni laboral entre las partes. Ninguna de las partes tendrá poder alguno ni autoridad para representar, obligar ni asumir ninguna obligación en nombre de la otra sin el consentimiento previo por escrito de la otra parte; ni a intervenir en las decisiones internas de cada una de las partes; y,
- e) Que la ejecución del presente Convenio se realizará bajo los principios de la buena fe y en estricto cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: RELACIÓN LABORAL Y ANTE TERCEROS.-

- a) Las Partes no asumirán responsabilidad frente a terceros que pudieran surgir de las acciones u omisiones de cualquiera de sus contrapartes. Cada una de las partes mantendrá indemnes a sus contrapartes por toda o cualquiera de sus acciones u omisiones.



- b) Por la naturaleza del presente Convenio, ninguna de las partes adquiere relación de ninguna naturaleza (incluso laboral) respecto del personal de sus contrapartes que preste sus servicios en la ejecución o aplicación de este Convenio.
- c) Ninguna cesión o delegación a favor de terceros será válida si no se cuenta con el consentimiento de la otra parte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: PROPIEDAD INTELECTUAL Y CONFIDENCIALIDAD.-

A fin de precautelar los intereses de **EL GAD**, la propiedad intelectual de los estudios, resultados, proyectos o cualquier otra información relevante que resulte de la ejecución del Convenio será incorporada al patrimonio de **EL GAD**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: PRIMACÍA Y VARIACIONES.-

- a) Este Convenio regirá todos los aspectos con respecto a su objeto.
- b) Las partes deberán asegurarse que la celebración de cualquier otro acuerdo, Convenio o contrato con terceros, no le provoque incumplimiento de las obligaciones adquiridas en el presente instrumento.
- c) Todas y cualquier adición, enmienda y/o variación de este Convenio, solo serán vinculantes si constan por escrito y son debidamente suscritas por los representantes de cada parte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DOMICILIO.-

Cualquier notificación relativa a este convenio deberá ser hecha a las partes a las siguientes direcciones en el Distrito Metropolitano de Quito:

- **GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Dirección Metropolitana Financiera
Dirección: Chile ente Venezuela y Guayaquil
Teléfono: 3952300
Correo: diana.eras@quito.gob.ec

- **MALAGAGROUP S.A.**
Dirección: calle Capitán Rafael Ramos y Gonzalo Zaldumbide
Teléfono: 0999247174
Correo: joseromero.uio@gmail.com



CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN. -

Las partes aceptan y ratifican de manera expresa, el contenido de todas y cada una las cláusulas establecidas en el presente instrumento, a cuyas estipulaciones se someten, por haber sido elaborado en seguridad de los intereses que representan, por lo que se comprometen a su fiel y pleno cumplimiento. En prueba de su conformidad, las partes suscriben tres ejemplares de igual tenor y valor.

Para constancia, las parte firman al pie, tres originales de igual tenor y efecto, en Quito el 22 de marzo del 2019.

Ing. Diana Vanessa Eras
**DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO**

Sr. Nelson Olmedo Cisneros
**Apoderado Especial
MALAGAGROUP S.A.**