

12

2019-050328

QUITO
ALCALDÍA

Oficio N° 0000529
Quito,
Ticket N° 6 ABR 2019

Abogado
Diego Cevallos

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-.

De mi consideración:

*Ref.: Convenio de Pago en especie para la ejecución del
proyecto PUAE - HOLLIDAY INN QUITO
AIRPORT.*

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera, contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 283 del 24 de enero del 2019, en la que se dispone al Administrador General que en un término de 30 días contados a partir de la sanción de la Ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la Concesión Onerosa de Derechos determinado en la indicada Ordenanza.

En ese contexto, una vez que la representante legal del “Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito”, ha rendido la garantía de fianza legal suficiente que permita asegurar los intereses institucionales, con fecha 05 de abril del 2019 se ha procedido a celebrar el convenio de pago en especie No. AG-2019-001, conforme las condiciones establecidas en el marco normativo metropolitano y nacional vigente; por lo que se sirva comunicar a los miembros del Concejo Metropolitano el cumplimiento de la disposición indicada.

Es preciso señalar que conforme la Cláusula Novena del instrumento indicado, le corresponde al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda actuar en calidad de Administrador del Convenio, debiendo entre las funciones encomendadas asegurar el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones asumidas.

Atentamente,



Ramiro Viteri Casares
ADMINISTRADOR GENERAL
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **16 ABR 2019** HORA:
N° HOJAS: **76** -
Recibido por: **Alex F.**

Conocimiento: Alcalde Metropolitano de Quito
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
GERENTE - Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas
Administrador Zonal Tumbaco
Directora Metropolitana Financiera

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

CONVENIO DE PAGO EN ESPECIE ENTRE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y EL FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, REFERENTE AL PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO ESPECIAL DENOMINADO "HOLLIDAY INN QUITO AIRPORT"

CONV. No. AG-2019-001

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 Administrador General, Ingeniero Ramiro Viteri Casares, conforme a la delegación conferida por el señor Alcalde Metropolitano de Quito, en el artículo 10, numeral 10.1, literal c) de la Resolución No. A 026 de 09 de septiembre de 2016; y, por el Concejo Metropolitano según Resolución No. C 028 de 26 de enero de 2011, quien en adelante y para efectos de este Convenio se denominará **"EL GAD"**; **"LA MUNICIPALIDAD"** o **"EL BENEFICIARIO"**; y, por otra parte, el **FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO**, debida y legalmente representada por **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** representado por su Vicepresidenta Ejecutiva, señora economista María de Lourdes Coronel Zambrano, parte que en lo posterior se le denominará **"EL PROMOTOR"**, **"FIDEICOMISO"** 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 de pago en especie, en adelante simplemente el **"CONVENIO"**, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-

Son documentos habilitantes del presente Convenio:

- a) Nombramiento del Administrador General de **"EL GAD"**, Ingeniero Ramiro Viteri Casares;
- b) Nombramiento de la Vicepresidenta Ejecutiva de **"EL PROMOTOR"**, economista María de Lourdes Coronel Zambrano;
- c) Copia del RUC de **"EL PROMOTOR"**;
- d) Copia de la Ordenanza No. 283 sancionada el 24 de enero del 2019, en la que consta la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial-PUAE "Holliday Inn" y la disposición de suscripción del convenio de pago en especie a favor de **"EL GAD"**, con sus anexos;

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN ARCHIVOS DE
LA ADMINISTRACIÓN GENERAL

6 ABR 2019

1

- e) Constitución del “FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO”;
- f) Escrituras de propiedad de los predios de “EL PROMOTOR”;
- g) Copia de la Resolución No. A 026 de 09 de septiembre del 2016, emitida por el Señor Alcalde Metropolitano;
- h) Oficio No. STHV-DMPPS-1155 de 12 de marzo del 2019 suscrito por el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, en el que cual remite al Administrador General los documentos habilitantes para suscribir el convenio de pago en especie; y,
- i) Póliza de seguro No. FL-0013125 de 05 de abril de 2019, emitida por Seguros Confianza S.A.

CLÁUSULA 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 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 georreferenciado 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 (...)”*;
- 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 Reformativa 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 de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

- 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 inicio 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 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:

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, y 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 (...)”;

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. – 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 de suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula: (...); $COD_u = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$ (...) 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 Secretaría 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 Secretaría 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: a. 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; b. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y; c. 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.”

- Para el pago en especie de la COD, se deberá suscribir un Convenio de Pago en Especie; el artículo 22 de la mencionada norma 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”.*

La Ordenanza Metropolitana No. 283 del 24 de enero del 2019:

- El Concejo Metropolitano de Quito resolvió establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al “PUAE - Hotel Holiday Inn Quito Airport”, el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños;
- El artículo 9 indica que el *“Proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque frontal (hacia el conector Alpachaca) del hotel. La segunda, que se desarrollará en un segundo bloque, mediante un proyecto ampliatorio o modificadorio, podrá contemplar un programa de ampliación del hotel o de servicios complementarios (...)”.*
- El artículo 20 determina el cálculo de la concesión onerosa de derechos (COD) por edificabilidad, por un monto total de US\$ 451.590,86 dólares americanos, que le corresponde cancelar al PROMOTOR a favor del GAD.
- El artículo 21 dispone que el pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente Ordenanza, será realizado por el PROMOTOR mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las formas de pago en especie, y detalla las obligaciones y especies de pago con sus características técnicas y financieras.
- El inciso final del artículo señala que el convenio de pago establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, y será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU (20).

- El artículo 22 dispone que los valores imputables y no imputables de la concesión onerosa, con base en los literales a) y b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, y establece la matriz que justifica y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa;
- La Disposición Transitoria Primera determina que *“Dispóngase al Administrador General para que en un término de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la COD en concordancia con lo establecido en la presente ordenanza.”*
- La Disposición Segunda dispone que: *“La EPMMOP en un término de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos de la Vía Cotopaxi, en base a la sección vial establecida en los anexos de la presente ordenanza, realizará las acciones pertinentes a fin de realizar la aprobación de dicho trazado vial por parte del Concejo Metropolitano. En función del cumplimiento del pago COD.”*
- La Disposición Tercera determina que: En un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a la EPMMOP y a las demás entidades municipales competentes, el informe técnico que defina la priorización de las etapas de construcción de las vías previstas en el artículo No. 21 de la presente ordenanza así como la determinación del tramo o sección de la vía que podrá ejecutarse con cargo al pago en especie previsto en el numeral 1.2 de dicho artículo.

2.9. Antecedentes del Convenio.-

- 2.9.1 El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE-HOLLIDAY INN, prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños;
- 2.9.2 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;
- 2.9.3 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;

- 2.9.4** En virtud de lo establecido en las citadas Ordenanzas Metropolitanas, la forma de pago del promotor a favor del GAD será en especie o en monetario conforme las condiciones técnicas y financieras detalladas en el PUAE aprobado, específicamente conforme lo determinado en el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana;
- 2.9.5** Mediante oficio No. 0002822 de 21 de marzo de 2019, la Vicepresidenta Ejecutiva del Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, presentan la propuesta para la elaboración de los Estudios y Diseños de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexas, a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP).
- 2.9.5** Mediante oficio No. STHV-DMPPS-1155 de 12 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 Proyecto HOLLIDAY INN.

CLÁUSULA 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 que se encuentran definidos en la Ordenanza Metropolitana No. 283 de 24 de enero del 2019; asegurando la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las especies correspondientes, conforme el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE-HOLLIDAY INN a favor del GAD; para cuyo efecto las partes convienen las condiciones en las cuales debe realizarse el pago.

CLÁUSULA CUARTA: LA ESPECIE O LO QUE SE DEBE Y SUS CONDICIONES.-

La especie que el PROMOTOR se compromete a cancelar al GAD y que no podrá ser por ninguna razón menor al valor determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 283 es de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS CON 86/100 (US\$ 451.590,86); conforme el mecanismo determinado en el artículo 21 punto 1. de la misma norma, que se detalla a continuación:

- 4.1** Mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexas, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:
- a)** Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.

- b) Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito.
- c) Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.
- d) Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35. El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODE y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20 de la Ordenanza No.283.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio de pago que el municipio suscribirá con el promotor, documento que será valedero para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) del proyecto.

Los diseños referidos en el presente literal podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, documento que será parte del referido convenio. Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado (en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD), de aplicar;
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
- Diseño de alcantarillado y drenajes;
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
- Otros que pudieren requerirse en función de las especificidades del caso.

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito. De igual forma, el diseño y sus componentes técnicos permitirán emprender la ejecución de las respectivas obras.

- 4.2 Mediante la participación en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODE.

La aplicabilidad de este pago en especie observará las siguientes condiciones:

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN ARCHIVOS DE
LA ADMINISTRACIÓN GENERAL

18 ABR 2019 13

- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.
- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODE.
- De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODE.
- De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMOP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
- El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la Ordenanza No. 283, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODE.

En todos los casos, la suscripción del convenio de pago previsto en el presente artículo, a celebrarse entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito —, instrumento que establece las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU (20).

El valor indicado, podrá variar exclusivamente una vez obtenidos los informes técnicos de valoración así como a través de la suscripción del “Acta de Definición de Valores”, la cual contendrá, antecedentes, liquidación económica debidamente respaldada y aprobada por el administrador del convenio.

4.3 Pago Monetario:

En el caso de que no se cumpla con el inicio de la obra antes de los 12 meses determinados, el promotor deberá efectuar el pago en monetario, de conformidad con las disposiciones legales correspondientes y conforme los términos o plazos previstos, dentro de los 5 días término de fenecido el plazo máximo de inicio de la obra.

CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICOS DE LAS PARTES.-

5.1. Obligaciones específicas del GAD, a través de la Administración General:

- 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 estudios definitivos y estudios a detalle, a ser entregados por el Promotor; así como la aprobación y validación de la valoración definitiva que se imputará al pago en especie de conformidad con lo que determina el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y de la Ordenanza Metropolitana No. 283, debiendo la EPMMOP emitir el Informe de Valoración en un plazo de 30 días contados a partir de la firma del presente convenio al Administrador Zonal correspondiente y al Administrador del mismo, a efectos de su aprobación;
- b) 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,
- c) 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 283, 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 en estricto cumplimiento de lo previsto en las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 183 y 283, 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;
- c) Requerir y gestionar ante la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas la entrega de la valoración definitiva de los estudios y suscribir con el PROMOTOR la correspondiente "Acta de Definición de Valores", que será el documento que contendrá el monto definitivo de la obligación de pago en especie del PUAE- HOLLIDAY INN, el plazo para dicha definición es de 30 días a partir de la entrega de la información que se realizó mediante oficio No. 0002822 de 21 de marzo de 2019, por parte del PROMOTOR a la EPMMOP

- d) Asegurar el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente convenio y mantener una coordinación y comunicación activa con EL PROMOTOR, a efectos de asegurar la ejecución de los compromisos asumidos en el presente instrumento;
- e) Incorporar como documento habilitante al presente convenio de pago en especie, los informes de valoración determinados en el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, así como el “Acta de definición de valores”, en la que se incluirá el valor imputable a los estudios y el saldo que se cancelara hasta en el plazo de 12 meses contados a partir de la sanción de la Ordenanza Metropolitana 283;
- f) Liquidar, aceptar y recibir a entera satisfacción los bienes y demás especies de pago, que serán entregados por parte del PROMOTOR al GAD, para efectos de aceptación y registro en coordinación con la EPMMOP y Administración Zonal respectiva;
- g) En caso de incumplimiento del PROMOTOR iniciar la gestión de cobro en coordinación con la Dirección Metropolitana Financiera del GAD, y requerir la determinación de los intereses legales correspondientes;
- h) 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;
- i) Encargarse de efectuar los procedimientos técnicos y legales necesarios para la entrega – recepción por parte de los servidores del GAD que efectuarán la custodia de los bienes una vez entregados de manera definitiva por parte del PROMOTOR;
- j) Facilitar y coordinar con los entes metropolitanos respectivos, la entrega de todos los permisos y autorizaciones administrativas requeridas para la implementación y ejecución de la obra, previo el cumplimiento de los requisitos constantes en la ley y normativa metropolitana;
- k) Recibir y entregar a la EPMMOP las especies a ser entregadas por EL PROMOTOR en el caso de que la obra inicie su ejecución antes del plazo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 283;
- l) Solicitar el registro de la obra 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, previo cumplimiento de los requisitos legales correspondientes;

- m) Coordinar con la EPMMOP la elaboración de los informes que sean necesarios para la correcta ejecución de la obra y determinar los plazos, cronogramas y mecanismos de entrega de materiales por parte del PROMOTOR;
- n) 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, conforme los requisitos y procedimientos legales determinados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente;
- o) 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.
- p) Coordinar y suscribir la recepción en conjunto 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. 283; y disponer el registro en el sistema de bienes municipales para el posterior cálculo de los tributos correspondientes, en los casos que corresponda;
- q) Participar y asistir a las reuniones de trabajo que para el efecto convoque el GAD;
- r) 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;
- s) Liquidar y cumplir los plazos conforme la Cláusula Sexta del presente Convenio;
- t) 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;
- u) De ejecutarse la obra, suscribir las Actas de entrega recepción parciales o totales conjuntamente con el Administrador Zonal y EL PROMOTOR;
- v) 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 que deberá recibir de la EPMMOP; y,

- w) Las demás necesarias para el cabal y oportuno cumplimiento del objeto del presente Convenio de Pago.

5.3. Obligaciones del PROMOTOR:

- a) Dar estricto cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 283 del 23 de enero del 2019, que contiene la aprobación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE-HOLLIDAY INN;
- b) Cancelar a favor del GAD el monto de CUATRO CIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 86/100 CTVS. (US\$ 451.590,86); y, por tanto, se constituye en deudor de dicho monto, bajo los criterios de calidad, oportunidad y precios justos;
- c) Entregar al Administrador del Convenio y a la EPMMOP para su aprobación y a la celebración del presente convenio, la cotización de los estudios técnicos para el diseño de la vía, conforme el Anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 283;
- d) Entregar a la EPMMOP y Administrador del Convenio designado por el GAD, en el plazo de 75 días calendario, contados a partir de la firma del presente instrumento los estudios técnicos definitivos, los cuales deberán reunir los siguientes aspectos técnicos:
- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado (en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD), de aplicar;
 - Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;
 - Diseño de alcantarillado y drenajes;
 - Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.
 - Otros que pudieren requerirse en función de las especificidades del caso.
- e) Obtener todos los permisos y autorizaciones administrativas para el cumplimiento del objeto y obligaciones asumidas, previo el cumplimiento de los requisitos constantes en la ley y normativa metropolitana;
- f) 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;
- g) Participar en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODE; respecto de la entrega del material conforme el cronograma, plazos y condiciones determinados por la EPMMOP y Administrador del Convenio designado por el GAD;

- h) Realizar el pago del saldo no devengado del CODE en monetario, una vez fenecido el plazo de un año para el inicio de la ejecución de la obra, contado a partir de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 283;
- i) 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;
- j) Mantener vigente, por el plazo y cuantía del convenio o su valoración definitiva, la póliza de fianza legal respectiva;
- k) Participar y asistir a las reuniones de trabajo que para el efecto convoque el GAD;
- l) Suscribir las actas de entrega definitiva de los estudios; y, el acta de liquidación y finiquito del presente convenio;
- m) Las demás que permitan el efectivo y eficaz cumplimiento de los compromisos adquiridos.

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;
- 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.

CLÁUSULA SEXTA: PLAZO Y VIGENCIA.-

El presente convenio tendrá una vigencia de QUINCE (15) meses contados a partir de su suscripción, el cual incluye el plazo para el inicio de la ejecución de la obra, y se contabiliza a partir de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 283, es decir el 23 de enero del 2019. Sin embargo, EL PROMOTOR entregara los estudios en el plazo determinado en las obligaciones indicadas en el presente convenio.

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN ARCHIVOS DE
LA ADMINISTRACIÓN GENERAL
16 ABR 2019

19

CLÁUSULA SÉPTIMA: CUANTÍA.-

En virtud de lo que dispone el artículo 20 de la Ordenanza Metropolitana No. 283, la cuantía del presente convenio de pago es de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 86/100 CTVS. (US\$ 451.590,86). En el acta de definición de valores, que constituye un documento habilitante de este convenio, se determinará exclusivamente el monto imputable a estudios y el saldo a devengarse con la entrega de materiales o el pago en monetario de no iniciarse la obra y no podrá ser menor a la cuantía indicada.

CLÁUSULA OCTAVA: GARANTÍAS.-

Para la suscripción del presente convenio EL PROMOTOR entrega la respectiva garantía de FIANZA LEGAL por el valor mínimo de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 86/100 CTVS. (US\$ 451.590,86) constante en la Ordenanza Metropolitana No. 283.

Sin embargo, una vez emitidos los informes de valoración determinados en el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183; y, habiéndose en base a ellos determinado el monto definitivo del pago en especie del PUAE, el PROMOTOR deberá emitir la actualización de la garantía con los nuevos valores.

Igualmente, en el caso de iniciarse la obra, el PROMOTOR podrá actualizar la garantía por el saldo no devengado hasta tanto concluya el pago en especie conforme las condiciones determinadas en la Ordenanza Metropolitana No 283.

En el caso de incumplimiento del cronograma de trabajo, calidad y cantidad de las especies 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.

CLÁUSULA NOVENA: 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.

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 Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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 Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien será el encargado 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 Administración General, 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:** estará a cargo de la Administración Zonal respectiva de conformidad a la jurisdicción territorial en donde se ejecutará la obra, quien será el encargado 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, así mismo será el encargado de determinar el valor imputable al saldo no devengado del CODE que deberá cancelar el PROMOTOR.

CLÁUSULA DÉCIMA: 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.

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

QUE REPOSA EN ARCHIVOS DE
LA ADMINISTRACIÓN GENERAL
16 ABR 2013

21

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: CESIÓN DE DERECHOS.-

Las partes de común acuerdo consienten y aceptan, que para fines de una mejor gestión, administración y ejecución del PUAE, 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 No. 283, por tanto, el Promotor deberá, previa solicitud de autorización al Administrador del Convenio, 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 derivados de este instrumento conforme a las ordenanzas metropolitanas, leyes y demás normas aplicables al PUAE-Holliday Inn.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: INTERESES POR MORA.-

Conforme la cláusulas quinta y sexta del presente instrumento, en el caso que el Promotor no entregue en el plazo SETENTA Y CINCO días contados a partir de la celebración del presente convenio, los estudios técnicos definitivos, entrará en mora por la parte proporcional y el monto equivalente de los mismos que será previamente aprobado por el Administrador del Convenio, quedando el GAD facultado a determinar los intereses legales correspondientes y de ser el caso ejecutar la garantía respectiva.

Igualmente, en el caso de que cumplidos los DOCE MESES y hasta 5 días término contados a partir de la sanción de la Ordenanza Metropolitana No. 283, el PROMOTOR no cancele el saldo no devengado del CODE, el GAD iniciará el cobro del capital más los intereses legales que se generen.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN.-

El presente convenio terminará por las siguientes causas:

- a) Por cumplimiento del objeto del convenio;
- b) Por incumplimiento de las obligaciones convenidas por parte del PROMOTOR, en cuyo caso, se notificará al Concejo Metropolitano, Agencia Metropolitana de Control, Procuraduría metropolitana y demás órganos competentes, a efectos de que se realicen los procedimientos legales correspondientes de revocatoria de la concesión del derecho otorgado;
- c) Mutuo acuerdo de las partes; y,
- 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: LIQUIDACIÓN Y FINIQUITO.-

- a) Una vez emitido el informe final que contendrá la liquidación económica y la propuesta de recepción definitiva del pago en especie por parte del Administrador del Convenio, éste 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 DÉCIMO QUINTA: 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 de 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.

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN ARCHIVOS DE
LA ADMINISTRACIÓN GENERAL

16 ABR 2015 23

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: 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 DÉCIMO SÉPTIMA: 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 DÉCIMO OCTAVA: 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 DÉCIMO NOVENA: DOMICILIO.-

Cualquier notificación relativa a este convenio deberá ser hecha a las partes a las siguientes direcciones:

- GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Administración General

Dirección: Quito, Venezuela 5-10 y Chile
Teléfono: 3952300 ext. 13502
Correo: ramiro.viteri@quito.gob.ec


- FIDEICOMISO HOTEL AEROPUERTO QUITO


Dirección: Guayaquil, Av. Miguel H. Alcívar, Edificio Torre del Norte, Torre B, oficina 506.
Teléfono: (593-4) 2687007
Correo: lcoronel@fidunegocios.com

CLÁUSULA VIGÉSIMA: 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 partes firman al pie, en Quito el 05 de abril de 2019.


Ing. Ramiro Viteri Casares
ADMINISTRADOR GENERAL
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO


Eco. María de Lourdes Coronel Zambrano
VICEPRESIDENTA EJECUTIVA
FIDUNEGOCIOS S.A.
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

ADMINISTRACIÓN
GENERAL

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN ARCHIVOS DE
LA ADMINISTRACIÓN GENERAL

25


16 ABR 2019

Oficio No 0000530

Quito,

Ticket No.: 16 ABR 2019

Arquitecto
Jacobó Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-.

De mi consideración:

*Ref.: Convenio de Pago en especie para la ejecución del proyecto
PUAE – HOLLIDAY INN QUITO AIRPORT.*

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera, contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 283 del 24 de enero del 2019, dispone al Administrador General para que en un término de 30 días contados a partir de la sanción de la Ordenanza prepare y suscriba el Convenio de pago que formalice el pago de la Concesión Onerosa de Derechos determinado en la indicada Ordenanza.

En ese contexto, se ha realizado el mayor esfuerzo para que una vez superados los procedimientos legales y técnicos previos, y principalmente una vez que la representante legal del “Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito”, ha rendido la garantía de fianza legal suficiente que permita asegurar los intereses institucionales, con fecha 05 de abril del 2019 se ha procedido a celebrar el convenio de pago en especie No. AG-2019-001, conforme las condiciones establecidas en el marco normativo metropolitano y nacional vigente.

Por lo expuesto, conforme la Cláusula Novena del instrumento indicado le corresponde a Usted o a quien delegue actuar en calidad de Administrador del Convenio, asegurar el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones asumidas. Para este efecto, se servirá encontrar adjunto un ejemplar original del Convenio.

Por otra parte, la fiscalización la efectuará el Responsable Administrativo Financiero de la Secretaría que dirige, a quien se servirá entregar copia de la presente comunicación, quien una vez recibida se encontrará debidamente notificado de la designación realizada; para dichos efectos, adjunto también un ejemplar del Convenio, en copia debidamente certificada.

Debido al momento de transición de autoridades que nos encontramos atravesando y con el propósito de asegurar la continuidad de los compromisos asumidos, sugiero que la designación de

los servidores responsables de las funciones de administración y fiscalización se realicen a servidores de carrera, y se socialicen adecuadamente estas designaciones con el Promotor, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, Secretaría de Movilidad y Administración Zonal Tumbaco.

Atentamente,



Ramiro Viteri Casares

ADMINISTRADOR GENERAL

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Conocimiento:

Alcalde Metropolitano de Quito

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

GERENTE - Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas

Administrador Zonal Tumbaco

Directora Metropolitana Financiera

Oficio No. 0000528
Quito,
Ticket No.: 16 ABR 2019

Ingeniero
Ivan Alvarado
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS
Presente.-.

De mi consideración:

*Ref.: Convenio de Pago en especie para la ejecución del proyecto PUAE
- HOLLIDAY INN QUITO AIRPORT.*

Como es de su conocimiento, mediante Ordenanza Metropolitana No. 283 del 24 de enero del 2019, el Concejo Metropolitano de Quito resolvió establecer las regulaciones de uso de suelo y edificabilidad aplicables al "PUAE - Hotel Holiday Inn Quito Airport", el cual prevé edificios destinados a servicios de hospedaje y servicios complementarios, en respuesta a la demanda de servicios hoteleros generada por la operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y sectores aledaños; además, determina que el pago por la concesión onerosa de derechos se realizará por parte del promotor en especie y/o en monetario.

En ese sentido, en aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 183 de 13 de septiembre del 2017, que 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); que dispone en su artículo 15 que en el caso de pago en especie, se designará en el convenio de pago, la autoridad responsable de emitir la valoración de los costos directos o indirectos de las obras, determinando que 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.

Por lo expuesto, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 283, con fecha 05 de abril del 2019, se ha procedido a celebrar el convenio de pago en especie signado con el No. AG-2019-001, conforme las condiciones establecidas en el marco normativo metropolitano y nacional vigente.

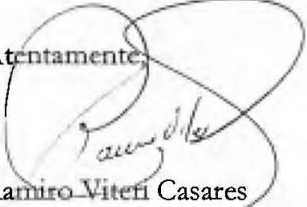
Conforme las disposiciones señaladas, se procedió a designar y delegar al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP o su delegado, la *de*misión de la valoración definitiva del pago en especie, de conformidad con lo que determina el

artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 283.

En este contexto, se servirá encontrar adjunto UN ejemplar en copia certificada del instrumento suscrito, a efectos de que proceda con el cumplimiento de las acciones y obligaciones asumidas.

Es preciso señalar que conforme la Cláusula Novena del instrumento indicado, le corresponde al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda ejercer las funciones de Administrador del Convenio, con quien deberá coordinar todas las acciones que permitan su cabal cumplimiento.

Atentamente,



Ramiro Viteri Casares

**ADMINISTRADOR GENERAL
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Conocimiento:

- Alcalde Metropolitano de Quito
- Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
- Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Secretaría de Movilidad
- Administrador Zonal Tumbaco
- Directora Metropolitana Financiera