

**CONTRATO DE COMODATO DE USO POR
ÁREAS DE LA FACILIDAD PESQUERA
ARTESANAL DE COJIMIES, ENTRE LA
SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN
INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO –
SETEGISP Y LA UNIVERSIDAD
POLITECNICA SALESIANA.**

COMPARECIENTES:

En la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, a los 03 días del mes de octubre del año 2022, comparecen a la celebración del presente Contrato de Comodato, por una parte, la **Dirección Zonal 4 – de Secretaría Técnica De Gestión Inmobiliaria del Sector Público**, representada por la Dra. Regina Gabriela Mendoza Anchundia, **DIRECTORA ZONAL 4**, según acción de personal No. SETEGISP-CGAF-DATH-2022-0886 de fecha 12 de septiembre de 2022, a quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará como "**COMODANTE**"; y por otra parte la **UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA**, representado por el **RECTOR** Sdb. Juan Cárdenas Tapia, Ph.D., por consulta de miembros de inspección de la Sociedad Salesiana en el Ecuador en la sesión celebrada el 26 de julio de 2020 y la Dra. Ana Reino Molina en Calidad de Procurador; a quien en adelante y para los mismos efectos, se denominarán "**COMODATARIO**"

Los comparecientes, a quienes en conjunto podrá denominárseles como "Las Partes", por los derechos que representan convienen en celebrar el

presente instrumento, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES:

1.1 Mediante Escritura Pública celebrad el 07 de marzo del año 2018 ante el Doctor Gerardo Leonel Alarcón Guillen, Notario Único del cantón Pedernales, el terreno ubicado en la Playa de Cojimíes, Sector la Venecia de la parroquia Cojimíes, cantón el Pedernales, provincia de Manabí, se entrega en DONACION por Gobierno Autonomizo Descentralizado Municipal de cantón Pedernales, OTORGAN a favor de la Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Publico INMOBILIAR, actual Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta el 08 de mayo del 2018.

1.2 Mediante ACTA DE USO Y ADMINISTRACIÓN DE ÁREAS SOBRE LA FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMÍES PERTENECIENTE AL CONTRATO N°CDE-SECOB-006-2016, DE LA OBRA "CONSTRUCCIÓN DE LA FACILIDADES PESQUERAS ARTESANALES DE CRUCITA, PUERTO LÓPEZ, CHAMANGA Y COJIMÍES" de fecha 22 de junio del 2018 se suscribió a favor de la Coordinación Zonal 4 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR actual Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Publico - SETEGISP.

1.3 Mediante oficio de Nro. 208-2022 UPS-RECTORADO de fecha 04 de mayo de 2022, suscrito por Padre. Juan Cárdenas Tapia, Rector de la Universidad Politécnica Salesiana, indica lo que sigue:

"(...) Solicitamos se considere una figura de comodato de uso con una duración mínima de 10 años renovables a la Universidad Politécnica Salesiana. Nuestra institución, sin fines de lucro, pondrá esta infraestructura a disposición de los beneficios del proyecto. Al mismo tiempo, a través del proyecto se mejorarán ciertas partes de la infraestructura y adecuarán espacios para incorporar bins que servirán para las actividades del conversación, transformación y comercialización del pescado valorado en un aproximado de 156.000 Euros. Para asegurar que los beneficios logren sostenibilidad den el proyecto, solicitamos que se considere que, en los primero 6 años del comodato de uso, no se apliquen costos (luz, agua, seguro, seguridad, etc.) de mantenimiento de espacios a usar por ISOSPAM(...)" ; en el que se adjunta el Perfil de Proyecto con cronograma valorizado de inversión para la Facilidad Pesquera de Cojimíes.

1.4 Mediante oficio Nro. SETEGISP-DZ4-2022-0533-0 de fecha 25 de mayo de 2022, la Téc. Betty Yamara Gaona Sánchez, entonces Directora Zonal 4, dio respuesta al oficio de Nro. 208-2022 UPS-RECTORADO de fecha 04 de mayo de 2022, convocando a reunión el jueves 26 de mayo del 2022.

1.5 Mediante correo institucional de fecha 09 de junio de 2022 la Téc. Betty Yamara Gaona Sánchez, entonces Directora Zonal 4, asigna una comisión para la facilidad Pesquera de Cojimíes, conformada por la Blga. Lidia Carolina Beltrán Tejena, Econ. María José Delgado Cevallos y Ing. María José Panta Baque para asistir a la reunión con representantes de la Universidad Politécnica Salesiana

1.6 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-3726-M de 21 de junio de 2022, suscrito por la Blga. Lidia Carolina Beltrán Tejena remite el Acta de la visita Técnica de verificación de Áreas a ser Solicitadas en la Facilidad Pesquera Artesanal de Cojimies Administrada por la Dirección Zonal 4 de la Secretaría Técnico de Gestión Inmobiliaria del Sector Publico - SETEGISP de fecha 10 de junio de 2022 en el que acordaron las áreas solicitadas que son las siguientes.

" (...)

VERIFICACIÓN DE ÁREAS S SER SOLICITADAS	
DESCRIPCIÓN	METRAJE APROXIMADO
Oficina (Sala de reuniones)	41.10 m ² aproximadamente
Taller de motores y fibras	38.74 m ² aproximadamente
Áreas de maquinarias y cisterna	16.81 m ² aproximadamente
Planta de pre-proceso (planta baja y planta alta)	412.58 m ² aproximadamente
Área de generadores	43.72 m ² aproximadamente
4 espacios de parqueo en el área administrativa	51.04 m ² aproximadamente
TOTAL	603.98 m² aproximadamente

(...)"

1.7 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-4775-M de 01 de agosto de 2022, se solicita la revisión del informe de factibilidad a la Téc. Betty Yamara Gaona Sánchez, entonces Directora Zonal 4, el "INFORME DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE LA UNIVERSIDAD POLIETÉCNICA SALESIANA EN LA FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMIES".

1.8 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-4780-M de 01 de agosto de 2022, se pone en consideración y aprobación al Eco. Fernando Mauricio Villacís Cadena en calidad de Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria, el "INFORME DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE LA UNIVERSIDAD

POLIETÉCNICA SALESIANA EN LA FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMIES”.

1.9 Mediante memorando Nro. SETEGISP- SETEGISP - 2022-0217-M de fecha 09 de agosto de 2022, suscrito Abg. Alexandra del Consuelo Coello Coello, ASESOR 5, expresa: “(...) En relación a lo antes señalado me permito indicar que:

- Es necesario establecer si este convenio lograra brindar una mejor prestación en los servicios que brinda esta Secretaría Técnica a la ciudadanía, y si dicha prestación de servicios representa en calidad y cantidad los esfuerzos del convenio.

- Verificar si con el convenio se favorece de manera amplia a los intereses de la sociedad colectiva y por el contrario si no se ven afectados, recordando que las finanzas públicas son de amplio interés nacional, por lo que es menester velar por el correcto uso de los fondos públicos.

- Verificar si se establecen las correspondientes garantías.

- Analizar los beneficios que se esperan recibir de este convenio y tener muy en cuenta si el monto exonerado en el plazo de los 4 años representa a los intereses o debe cuantificarse en un menor plazo dicha exoneración para que se equipare a los beneficios recibidos. (...)”

1.10 Mediante Memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-5162-M de fecha 18 de agosto de 2022, suscrito Téc. Betty Yamara Gaona Sánchez, entonces Directora Zonal 4, expresa: “(...) En este contexto, de conformidad con el ámbito de acción, a las

competencias y atribuciones otorgadas, sería oportuno exponer los puntos por los cuales se daría el Contrato de Comodato con la Universidad Politécnica Salesiana de acuerdo a lo señalado:

- De acuerdo al Perfil de Proyecto emitido por el Comité Técnico del Proyecto establece la calidad y cantidad que se brindara como son:

"(...) Contribuir a la reducción de los efectos del cambio climático y garantizar empleo digno a mujeres y jóvenes en el sector de la pesca artesanal en Manabí.

Objetivos Específicos:

Capacitar a los beneficiarios del proyecto en temas de innovación y sostenibilidad, que les permita desarrollar una cultura de empoderamiento de sus actividades, dándoles a conocer la trazabilidad existente de su sector productivo. (observatorio de la pesca).

Generar agregación de valor a los recursos bioacuáticos (materia prima) capturados en faenas de pesca, con procesos de producción manejando la calidad e inocuidad.

Aprovechar los subproductos de los procesos de producción de la materia prima, para transfórmalos en productos para las cadenas alimenticia dentro del sector agropecuario, por medio de un prototipo de laboratorio de bioconversión larval, donde se dará aprovechamiento y transformación a los subproductos ya mencionados.

Asociar al sector productivo y turístico de las ares a intervenir, con el fin de establecer

alternativas que mantengan la diversificación de los recursos económicos de los mismos. (...)”

- Se generará una inversión en compra de equipos para el Centro Multifuncional Cojimíes (Facilidad Pesquera Cojimíes) con un monto de € 156.000 Euros, como los manifiestan en su solicitud para el Contrato de Comodato.
- No existirá garantías ya que se va entregar la Facilidad Pesquera de Cojimíes bajo la modalidad de Contrato de Comodato a título gratuito.
- Se beneficiarán 2.200 pescadores artesanales directos: 1500 del estuario del río Cojimíes y 700 pescadores de la caleta pesquera Canoa de acuerdo al Perfil del Proyecto presentado por la Universidad Politécnica Salesiana. (...)”

1.11 Mediante Memorando Nro. SETEGISP- SETEGISP - 2022-0242-M de fecha 19 de agosto de 2022, suscrito Abg. Alexandra del Consuelo Coello Coello, ASESOR 5, expresa: “(...) Con los antecedentes expuestos y considerando que este convenio lograra brindar una mejor prestación en los servicios que brinda esta Secretaría Técnica a la ciudadanía, y que representara en calidad y cantidad los esfuerzos del convenio.

Así mismo y de acuerdo a lo manifestado de parte de la Zonal 4, con este convenio se favorecerá de manera amplia a los intereses de la sociedad recordando que las finanzas públicas son de amplio interés nacional, por lo que es menester velar por el correcto uso de los fondos públicos, por lo que es necesario mantenernos en verificar que se establezcan las correspondientes garantías y de acuerdo al análisis se desprenden los beneficios

que se esperan recibir de este convenio, por lo que se deberá tener muy en cuenta si el monto exonerado en el plazo de los 4 años representa a los intereses institucional y de esa manera se equipare a los beneficios recibidos.

Por lo que, de conformidad con el ámbito de acción, a las competencias y atribuciones otorgadas y a la normativa legal vigente sería procedente suscribir el Contrato de Comodato, siempre y cuando sea en beneficio de los intereses institucionales. (...)”

1.12 Mediante memorando Nro. SETEGISP-SETEGISP-2022-0256-M, de fecha 29 de agosto de 2022, la Abg. Alexandra del Consuelo Coello Coello, Asesor 5, indicó al Sr. Carlos Darío Padrón Romero, Asesor 2 lo siguiente:

"(...)FACTIBILIDAD DE SUSCRIBIR EL CONVENIO Con la suscripción del convenio y de acuerdo al proyecto así como al Informe Técnico presentado por la Zonal 4 se estaría implementando un modelo de gobernanza, participativa, innovador, integrado en el sector de la pesca artesanal en las distintas comunidades pesqueras del estuario del río Cojimíes, de la Chorrera y de Canoa así mismo, por medio de la participación de las universidades italianas y ecuatorianas se elaboraría y se pondría en práctica, planes para la reducción del impacto ambiental del sector pesquero y acuícola en los territorios de intervención, introduciendo innovación tecnológica, fomentando al mismo tiempo la agregación de conocimientos científicos y empresariales para la creación de un sistema de referencia para el sector pesquero(Observatorio de la pesca).

Las administraciones locales dispondrían de los instrumentos y datos necesarios para llevar a cabo políticas de empleo, medioambientales y sociales que tengan en cuentas los resultados técnicos y científicos del proyecto.

Se prestaría especial atención a la oferta de capacitación de los pescadores y de sus familias (principalmente mujeres y jóvenes) para la creación de cadena de producción, capaces de desarrollar competitividad y actividades de diversificación de los ingresos.

La contribución de los socios territoriales locales que también contribuirán material y financieramente al proyecto (disponibilidad instrumental e inmobiliaria) es extremadamente significativa.

Subrayamos el hecho de que los socios ecuatorianos solicitaron enérgicamente la presentación del proyecto y se basó en sus necesidades específicas.

RECOMENDACIÓN.

Con los antecedentes expuestos y considerando que este convenio lograra brindar una mejor prestación en los servicios que brinda esta Secretaría Técnica a la ciudadanía, y que representara en calidad y cantidad los esfuerzos del convenio, la suscrita considera y recomienda que si sería factible suscribir el convenio por todos los beneficios a la comunidad pesquera que traería con esta suscripción, en todo caso se debe dejar bien estipulado el tiempo de duración, esto es de 36 meses, el mismo que de ser considerado, aceptado y suscrito por la máxima autoridad institucional comenzaría a regir a partir de la fecha de su

suscripción, de manera tentativa 4 de septiembre 2022(...)".

1.13 Mediante Acción de Personal No. SETEGISP-CGAF-DATH-2022-0886 de fecha 12 de septiembre de 2022, el Coordinador General Administrativo Financiero, de la SETEGISP, RESUELVE: Designar en el puesto de Directora Zonal - Zona 4, a la Dra. Mendoza Anchundia Regina Gabriela, desde el 12 de septiembre de 2022; Ref: Memorando Nro. SETEGISP-SETEGISP-2022-0282-M de 09 de septiembre de 2022.

1.14 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-5416-M de fecha 31 de septiembre de 2022 la Directora zonal 4, asigna las funciones de Especialista Zonal de Administración Análisis y Uso de Bienes, de la Dirección Zonal 4 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - SETEGISP, a la Ing. Johanna Margarita Vélez Guerrero, a partir del 01 al 15 de septiembre de 2022, con el fin dar cumplimiento a las actividades generales, adicionales a las que ejecuta como Analista Zonal de Administración, Análisis y Uso de Bienes.

1.15 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-5432-M de fecha 01 de septiembre de 2022, la Ing. Johanna Margarita Vélez Guerrero, Analista Zonal de Administración, Análisis y Uso de Bienes 2, solicito a la Arq. Rosa Elvia Navarrete Mantuano, Especialista Zonal de Administración, Análisis y uso de Bienes "*(...)Ante lo expuesto, solicito gentilmente proceder con la elaboración del informe técnico de viabilidad para la entrega de espacios en la Facilidad Pesquera de Cojimíes a la Universidad Salesiana bajo la figura de comodato. (...)"*

1.16 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-5444-M de fecha 02 de septiembre de 2022, la Arq. Rosa Elvia Navarrete Mantuano, Especialista Zonal de Administración, Análisis y uso de Bienes remite el Informe de Viabilidad Nro. M-291-2022 en el que expresa:

"(...)11.5.- Conclusiones

1. El bien inmueble motivo de inspección está administrado por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - SETEGISP.

2. La Universidad Salesiana solicita áreas del bien inmueble motivo de inspección para la ejecución de proyecto denominado "Innovación y Sostenibilidad de la Pesca Artesanal en Manabí y Esmeraldas (ISOSPAM)"

3. Las áreas del bien inmueble motivo de comodato a favor de la Universidad Politécnica Salesiana, comprende los siguientes espacios:

- Sala de reuniones= 45,86*
- Taller (motores y fibras), bodega y baños = 95,36*
- Área de cisterna = 38,19*
- Cuarto de bombas = 13,91*
- Planta de pre-proceso (bloque operativo, anden de carga, parqueo de vehículos de carga) = 398,96*
- Cuarto eléctrico (generador y transformador) = 42,98*
- Área de 4 parqueos (administrativos) = 50,00*

Con un total de área útil total = 685,26 m² aprox. según medición en sitio

2. El total del área motivo de inspección del bien inmueble es de 685,26 m² aprox. según medición en sitio.

3. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

4. En la inspección realizada se pudo evidenciar que la Planta de pre-proceso se encuentra brindando servicios requeridos por el sector pesquero artesanal tal como el proceso de eviscerado y venta de hielo es escamas.

5. El bien inmueble cumple en un 90.9 % lo dispuesto en el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las edificaciones del Sector Público de INMOBILIAR.

6. El bien inmueble tiene factibilidad y cuenta con servicios básicos.

7. El bien inmueble cuenta con acceso para personas con discapacidad.

8. A la fecha de la visita técnica el inmueble no evidencia afectación por efecto de caso fortuito o fuerza mayor.

11.6.- Recomendaciones Particulares

9. Estas conclusiones específicas han sido redactadas con base la visita técnica realizada.

1. Técnicamente se considera viable el comodato del bien inmueble administrado por la SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO - SETEGISP a favor de la UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA a fin de ejecutar el proyecto denominado "Innovación y Sostenibilidad de la Pesca Artesanal en Manabí y Esmeraldas (ISOSPAM)".

2. Dar cumplimiento al Manual de buenas prácticas para la administración de gestión y uso de las

edificaciones del sector público disponible en la página web de INMOBILIAR. (...)”

1.17 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-5441-M de fecha 02 de septiembre de 2022, la Ing. Lorena Adriana Albán Mejía, Directora Zonal 4 (Encargada), solicito a la Abg. Alexandra del Consuelo Coello Coello, Asesor 5, lo siguiente: “(...) Con la finalidad de continuar con la gestión pertinente esto es la aprobación del informe de factibilidad para la suscripción del contrato de comodato, al existir dudas en cuanto al plazo, solicito se certifique el tiempo de duración del mismo (36 o 48 meses)”.

1.18 Mediante memorando Nro. SETEGISP-SETEGISP-2022-0267-M de fecha 02 de septiembre de 2022, la Abg. Alexandra del Consuelo Coello Coello, Asesor 5, indica lo siguiente:

“(...) Al respecto, me permito en manifestar que me ratifico en parte del Memorando Nro. SETEGISP-SETEGISP-2022-0256-M, de fecha 29 de agosto de 2022, excepto en el contenido relacionado al tiempo de duración, por lo que RECTIFICO que este tiempo bien puede ser de 48 meses considerando que este convenio lograra brindar una mejor prestación en los servicios que brinda esta Secretaría Técnica a la ciudadanía, y que representara en calidad y cantidad los esfuerzos del convenio, por lo que si sería factible suscribir el convenio por todos los beneficios a la comunidad pesquera que traería con esta suscripción, el mismo que de ser considerado, aceptado y suscrito por la máxima autoridad institucional comenzaría a regir a partir de la fecha de su suscripción, de manera tentativa 4 de septiembre 2022 (...)”.

1.19 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-5546-M de fecha 07 de septiembre de 2022, la Ing. Johanna Margarita Vélez Guerrero, Analista Zonal de Administración, Análisis y Uso de Bienes 2 solicita a la Ing. Lorena Adriana Alban Mejía, entonces Directora Zonal 4 - Encargada "(...) De acuerdo a la solicitud, remito el "INFORME DE FACTIBILIDAD ACTUALIZADO PARA EL PROYECTO DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA EN LA FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMÍES, para su revisión y sumilla. (...)"

1.20 Mediante memorando Nro. SETEGISP-DZ4-2022-5551-M de fecha 07 de septiembre de 2022, la Ing. Lorena Adriana Alban Mejía, entonces Directora Zonal 4 - Encargada solicita al Eco. Fernando Villacis Cadena, Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria "(...) Ante lo expuesto, una vez revisado el "INFORME DE FACTIBILIDAD ACTUALIZADO PARA EL PROYECTO DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA EN LA FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMÍES, en calidad de Directora Zonal 4 (Encargada), me permito remitir el informe para su aprobación. (...)"

1.21 De acuerdo al "INFORME DE FACTIBILIDAD ACTUALIZADO PARA EL PROYECTO DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA EN LA FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMÍES" con fecha 07 de septiembre del 2022, suscrito por la Ing. Johanna Margarita Vélez Guerrero Especialista Zonal Administración Análisis y Uso de Bienes - Encargada, Cpa. Lorena Adriana Alban Mejía, entonces Directora Zonal 4 - Encargada y Econ. Fernando Mauricio Villacis Cadena, Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria en el que expresa:

" (...) 6. RECOMENDACIONES :

Dado el análisis correspondiente esta Unidad Zonal de Administración de Bienes, establece que es factible la cooperación interinstitucional entre la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y la Universidad Politécnica Salesiana según las siguientes recomendaciones:

1.- Se realice el comodato correspondiente según la normativa legal vigente durante el plazo de 4 años requerentes, considerando que el proyecto propuesto por la Universidad Politécnica Salesiana contribuye y favorece al interés social de 2.200 pescadores artesanales directos (1.500 del estuario de Cojimíes y 700 pescadores de la caleta pesquera de Canoa), beneficiando así al estado ecuatoriano.

2.- Se recomienda que, de acuerdo a los gastos de servicios básicos generados por los servicios brindados en las áreas requeridas, se aplique lo siguiente:

a) Se otorgue únicamente por el lapso de 4 años que durará la cooperación interinstitucional a título gratuito en los cuales la Universidad Politécnica Salesiana no cancelará ningún rubro por concepto de servicios básicos (agua y energía eléctrica) y ocupación de espacios.

3.- La Universidad Politécnica Salesiana deberá remitir a la Dirección Zonal 4 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público para conocimiento, los informes generados a la Agencia Italiana de Cooperación al Desarrollo; en el cual se indicará el avance del proyecto y las metas conseguidas, al igual que los beneficios de interés social alcanzados.

4.- La Universidad Politécnica Salesiana se compromete a realizar los mantenimientos a la infraestructura, maquinarias y equipos de las áreas a ser ocupadas para el proyecto de inversión; siendo necesaria una mesa de trabajo con el equipo técnico de ambas partes en el cual se deberá crear un informe del estado inicial en que se encuentran, para posteriormente definir un Plan de Mantenimiento.

5.- El tarifario establecido y aprobado por el Ente Rector para el cobro por concepto de los servicios brindados en el inmueble denominado FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMÍES deberán mantenerse y bajo ninguna circunstancia podrán ser sujeto a cambios. (...)”

1.22 Mediante correo institucional de fecha 08 de septiembre del 2022, el Dr. Bernardo Salgado Guerrero Secretario Técnico de Vinculación con Sociedad e Internacionalización, remite los documentos que servirá como habilitantes de la elaboración del Contrato de Comodato áreas de Facilidad Pesquera de Cojimíes a la Universidad Politécnica Salesiana.

CLÁUSULA SEGUNDA: BASE LEGAL:

2.1 El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa:

“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".

2.2 El primer inciso del artículo 2077 del Código Civil, define al comodato o préstamo de uso como: " (...) un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso."

2.3 El Artículo Único del Decreto Ejecutivo Nro. 1107 de 27 de julio de 2020, suscrito por el Señor Presidente de la República, dispone:

" (...) En el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, efectúense las siguientes reformas:

a) Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente texto:

"Art. 1.- *Transfórmese el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR en Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, como entidad de derecho público, adscrita a la Presidencia de la República, dotada de personalidad jurídica, autonomía*

administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito. Responsable de coordinar, gestionar, administrar, dar seguimiento, controlar y evaluar los bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico vigente, que incluye las potestades de disponer, distribuir, custodiar, usar, enajenar, así como disponer su egreso y baja, además de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos jurídicos."

2.4 A través de Acuerdo Nro. 067-CG-2018 de 30 de noviembre de 2018, publicado en el Registro Oficial Suplemento 388 de 14 de diciembre de 2018, la Contraloría General del Estado expidió el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público en el que se establece:

"Art. 2.- Principios. - Los procedimientos contenidos en el presente reglamento deberán observar los principios de publicidad, oportunidad, eficiencia, transparencia y concurrencia previstos en los artículos 227 de la Constitución de la República del Ecuador y 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (...)."

"Art. 158.- Comodato con entidades privadas.- Se podrá celebrar contrato de comodato de bienes muebles o inmuebles entre entidades y organismos del sector público y personas jurídicas del sector privado que, por delegación realizada de acuerdo con la ley, presten servicios públicos, siempre que dicho contrato se relacione con una mejor prestación de un servicio público, se favorezca el interés social, se establezcan las correspondientes garantías y esté debidamente autorizado por la máxima autoridad, o su delegado, de la entidad u organismo, de acuerdo con la ley y este Reglamento.

Los contratos de comodato con entidades privadas podrán renovarse siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el inciso anterior y no se afecte de manera alguna el interés público.

Al fin de cada año, la entidad u organismo comodante evaluará el cumplimiento del contrato, y, de no encontrarlo satisfactorio, pedirá la restitución de la cosa prestada sin perjuicio de ejecutar las garantías otorgadas. La entidad comodante está obligada a incluir estipulaciones expresas que establezcan las condiciones determinadas en el primer inciso del presente artículo. (...)"

2.5 RESOLUCION-SETEGISP-ST-2022-011 de 17 de marzo de 2022, publicada en el Registro Oficial Suplemento N.º. 37, de 06 de abril del 2022 con la cual se emitió "La Política para Convenios de Uso y Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad y/o Administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público" de la siguiente manera:

"(...) Art. 1.- Objeto, Fin y Competencia. - Gestionar la administración de los bienes del

sector público de manera eficiente y eficaz, viabilizando la dotación, gestión, asignación, distribución y administración de los bienes inmuebles, para el uso de las instituciones públicas, cuyos beneficios será la ciudadanía en general.

Art. 2.- *Ámbito.* - La presente política determina el procedimiento para la asignación de bienes inmuebles de propiedad y/o administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, para uso y ocupación de las entidades del sector público a través de convenios de uso, y para uso y ocupación de personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, mediante procesos de arriendo.

Art.3.- *Objetivo.* - Son objetivos de la política:
b) *Dotar de infraestructura a las entidades del sector público, entregándoles el uso y ocupación de bienes inmuebles administrados y/o de propiedad de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, mediante la suscripción convenios de usos, comodato, o préstamo de uso, sin el cobro de un canon de arrendaticio, conforme lo establece la ley.*

Art. 5.- *Clasificación de los Bienes Inmuebles.* - La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Pública, administra bienes de forma permanente y otros inmuebles de forma transitoria, conforme el siguiente detalle:

5.- *INFRESTRUCTURAS PESQUERAS:*

a) *Facilidades Pesqueras Artesanales: Infraestructuras pesqueras destinada a contribuir a la promoción y puesta en marcha de actividades*

que garanticen la aplicación de las buenas prácticas en la manipulación, descargar de la pesca, manufactura y procedimiento, cuenta con los siguientes componentes: zonas comerciales y administrativas, área de pre proceso, cuarto de bombas, sala de capacitación, mercado de marisco y parqueaderos, como servicios complementarios al sector pesquero artesanal. (...)

2.6 RESOLUCION-SETEGISP-ST-2022-0018 de fecha 12 de mayo del 2022, se expidió la REFORMA de la RESOLUCION-SETEGISP-ST-2022-011 de 17 de marzo de 2022, publicada en el Registro Oficial Suplemento N.º. 37, de 06 de abril del 2022 con la cual se expidió "La Política para Convenios de Uso y Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad y/o Administrados por la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público" de la siguiente manera:"

"(...) Artículo 1.- A continuación de Art.7, como segundo inciso se incluye el siguiente texto:

"La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de manera excepcional podrá celebrar contratos de Comodato con entidades privadas de conformidad a las disposiciones emitidas en el art. 158 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, para lo cual la unidad administrativa requiere solicitar autorización a la Subsecretaría de Administración de Bienes a efecto de cumplir con las disposiciones establecidas en la ley, precautelando los intereses institucionales así como del Estado ecuatoriano".

Artículo 2.- En el Art. 9, a continuación del literal e) añádase el siguiente literal:

f) Comodato con entidades privadas. - Es aquel que se suscribe con entidades y personas jurídicas del sector privado que favorezca el interés social, y se relaciones con una mejor prestación de un servicio público que esté debidamente suscrito por la máxima autoridad, o su delegado, de acuerdo con la ley y su reglamento

DISPOSICIÓN GENERAL

De manera excepcional, tratándose de la ejecución de proyectos de inversión o financiera a través de cooperaciones internacional no reembolso que contribuyan y favorezcan al interés social, previa autorización de la máxima autoridad, la Secretaria Técnico podrá incentivar dicha inversión a través de un acuerdo respecto a la administración del inmueble, en donde se ejecuta el proyecto, para lo cual la unidad requirente, presentara un informe motivado que permita definir el alcance del interés social y el beneficio para los interese institucionales y del Estado ecuatoriano (...)"

CLÁUSULA TERCERA. - OBJETO:

3.1 Con los antecedentes expuestos, y al amparo de la normativa invocada, el COMODANTE entrega en COMODATO, a favor del COMODATARIO, para el uso exclusivo de desarrollar el Proyecto ISOSPAM, y actividades propias e inherentes al alcance de los intereses social y beneficio de los intereses institucionales y del Estado ecuatoriano, las áreas de la Facilidad Pesquera Artesanal de Cojimíes que continuación se describe:

ÁREAS DE LA FACILIDAD PERSQUERA DE COJIMIES EN COMODATO	
DESCRIPCIÓN	METRAJE APROXIMADO
Sala de reuniones	45,86
Taller (motores y fibras), bodega y baños	95,36
Área de cisterna	38,19
• Cuarto de bombas	13,91
Planta de pre-proceso (bloque operativo, andén de carga, parqueo de vehículos de carga)	398,96
Cuarto eléctrico (generador y transformador)	42,98
Área de 4 parqueos (administrativos)	50,00
TOTAL	685.26 m²

CLÁUSULA CUARTA. – PLAZO:

4.1 El plazo del presente Contrato de comodato, es de cuatro (4) años, contado a partir de su suscripción, este plazo podrá reversearse y/o renovarse por un período menor o mayor por acuerdo escrito entre las Partes.

4.2 La terminación de este contrato de comodato por el cumplimiento del plazo establecido, se lo efectuará cuando se cumpla el plazo o se exprese reversión el mismo así contemplado en el inciso; pero si cualquiera de las Partes quisiera renovarlo, podrá solicitarlo a la otra por lo menos con TREINTA (30) DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO, para lo cual, será suficiente la aceptación por escrito de la contraparte.

CLÁUSULA QUINTA. – OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES:

5.1 EL COMODANTE:

Es obligación del entregar en buen estado el área asignada al COMODATARIO.

El COMODANTE a través de la Unidad Zonal de Administración de Bienes Inmuebles y la Unidad Zonal Técnica Inmobiliaria, será la encargada de vigilar, supervisar y hacer que se cumpla con el objeto de este Contrato de Comodato.

Realizará inspecciones trimestrales a la infraestructura y equipos.

5.2: EL COMODATARIO:

EL COMODATARIO, contar con el uso del área asignada.

EL COMODATARIO, velara por el buen uso, conservación, administración del bien inmueble, infraestructura de las áreas entregadas de la Facilidad Pesquera Artesanal de Cojimíes, así como brindar las condiciones adecuadas que eviten el deterioro de los bienes e infraestructura entregada tales como:

Mantenimiento al sistema de frío (fábrica de hielo y cámaras) Mantenimiento al sistema de alta tensión y el generador eléctrico.

Mantenimiento al sistema hidroneumático de abastecimiento de agua potable.

Mantenimiento al sistema de impermeabilización de lozas, capas protectoras a la estructura metálica y pintura a la infraestructura en general de las áreas establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato de Comodato.

Mantenimiento y recubrimiento de pisos, paredes y cielo raso de las áreas establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato de Comodato.

Mantenimiento de paredes y pisos en cámaras de frío y hielo de las áreas establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato de Comodato Mantenimiento sistema eléctrico y electrónico de las áreas establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato de Comodato Mantenimiento integral de todos los componentes, equipos, infraestructura y bienes que sean facilitados de las áreas establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato de Comodato.

Brindaran el soporte necesario para procurar el correcto funcionamiento de las áreas asignadas de la Facilidad Pesquera Artesanal de Cojimíes.

Deberá remitir a la Dirección Zonal 4 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público para conocimiento, los informes generados a la Agencia Italiana de Cooperación al Desarrollo; en el cual se indicará el avance del proyecto y las metas conseguidas, al igual que los beneficios de interés social alcanzados.

El tarifario establecido y aprobado por el Ente Rector para el cobro por concepto de los servicios brindados en el inmueble denominado FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMÍES deberán mantenerse y bajo ninguna circunstancia podrán ser sujeto a cambios.

CLÁUSULA SEXTA. - PROHIBICIONES:

EL COMODATARIO queda prohibido de ceder el uso en todo o en parte de las áreas asignadas de la Facilidad Pesquera de Cojimíes, para el uso exclusivo para el Proyecto ISOSPAM, así como de destinarlas a actividades ajenas a su objeto o a causas ilícitas que se produjeran dentro de las mismas.

CLÁUSULA SEPTIMA - CAUSALES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

Las Partes libre y voluntariamente, acuerdan que son causales para la TERMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE COMODATO, lo siguiente:

Por haberse cumplido el plazo descrito en la cláusula cuarta.

Por mutuo acuerdo de las partes, en los siguientes casos:

Imposibilidad de cumplir con el objeto del convenio;

Transferencia de dominio en favor de un tercero;

Caso fortuito o fuerza mayor, conforme lo previsto en el artículo 30 de la Codificación del Código Civil.

Por reversión a causa de cumplimiento de objetivos del Proyecto ISOSPAM.

Por declaración anticipada y unilateral, por las siguientes causales:

Incumplimiento de las obligaciones y responsabilidades, verificadas hasta por dos llamados de atención consecutivos;

Subutilización de espacios; e,

Incurrir en la cláusula sexta "PROHIBICIONES".

Cuando se presenten los casos previstos para la terminación por mutuo acuerdo, ésta procederá con la suscripción de Acta de Terminación de CONTRATO DE COMODATO, se adjuntarán el Informe Técnico emitido por el/la Administrador/a, en el cual deberá constar la solicitud por parte del **COMODATARIO** y el informe técnico motivado emitido por su responsable de seguimiento del **CONTRATO DE COMODATO**.

Cuando se verifique que ha operado las causales de terminación anticipada y unilateral del convenio, el COMODANTE, mediante una comunicación y previo a declarar la misma, remitirá a la Entidad Ocupante el informe técnico motivado emitido por el Administrador del Contrato de Comodato, en el cual constará claramente el incumplimiento incurrido. La Entidad Ocupante, una vez notificada, contará con 15 días término, para justificar y subsanar su incumplimiento.

Si el COMODATARIO es la que termina el convenio anticipadamente, deberá hacerlo mediante comunicación fundamentada; en la cual constará un informe de la ocupación realizada durante la vigencia del convenio.

CLÁUSULA OCTAVA. - RESTITUCIÓN DE LA FACILIDAD PESQUERA ARTESANAL DE COJIMIES:

8.1 EL COMODATARIO reconoce el derecho de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, para recuperar en forma inmediata las áreas asignadas de la Facilidad Pesquera Artesanal de Cojimíes descrito en las cláusulas precedentes, cuando termine el CONTRATO o por cualquiera de las causas contractualmente previstas.

8.2 EL COMODATARIO deberá restituir las áreas asignadas de la Facilidad Pesquera Artesanal de Cojimíes. De esta restitución se levantará un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que la Partes estimaren procedentes.

8.3 En caso de existir daños en las áreas asignadas de la Facilidad Pesquera Artesanal de Cojimíes, no se procederá a su recepción si el COMODATARIO, una vez subsanado los daños se procede con la recepción del bien.

CLÁUSULA NOVENA - DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONVENIO Y COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES:

9.1 El COMODATARIO designa como responsable del presente contrato al RECTOR y Representante legal de la Universidad Politécnica Salesiana, o quién haga sus veces en lo posterior, quien deberá atenerse a las cláusulas del presente contrato; por su parte el COMODANTE, designa a quien haga las veces de ADMINISTRADOR ZONAL DE PUERTO 1, para la administración del presente Contrato de Comodato.

9.2 Los responsables de cada una de las instituciones suscribientes y designadas del contrato de comodato serán los encargados de velar

por el cumplimiento de las normas legales y compromisos contractuales estipulados.

9.3 Todas las comunicaciones entre las Partes serán por escrito. Cualquier comunicación requerida o permitida por el presente Contrato de Comodato, deberá ser enviada a los responsables. Tales comunicaciones, serán consideradas transmitidas por entrega personal o luego de tres (3) días de la fecha de envío por mensajería o e-mail.

Las partes tendrán la obligación de comunicar a la otra parte, cualquier cambio de dirección, en caso de no hacerlo, se entenderán válidas las comunicaciones realizadas en las direcciones que constan en este Contrato y que son las siguientes:

EL COMODATARIO:

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA:

Dirección: Av. Turuhuayco 3-69 y Calle Vieja.

Cuenca-Ecuador

Teléfono: 07 205 0000

Correo electrónico: srector@ups.edu.ec

EL COMODANTE:

SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL
SECTOR PÚBLICO:

Dirección: Calle los Nardos y Av. 15 de abril
atrás del Ecu911

Teléfono: 023958700 ext. 2037

Correo electrónico:

regina.mendoza@inmobiliar.gob.ec

CLÁUSULA DÉCIMA. - GASTOS:

Todos los gastos que demande la celebración del presente CONTRATO, serán de cuenta del COMODATARIO durante los (4) años.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - DIVERGENCIAS O CONTROVERSIAS:

Si se suscitaren divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente Contrato de Comodato, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo, someterán las controversias relativas a este instrumento, su ejecución, liquidación e interpretación al procedimiento de mediación con la asistencia de un mediador del Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado, conforme lo establecen los artículos 161 y 162 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. En el evento de que el conflicto no fuere resuelto mediante este mecanismo de solución de controversias, las Partes renuncian domicilio y lo someterán al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, siendo competente para el efecto, el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo, con sede en el Distrito Metropolitano de Portoviejo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - RATIFICACIÓN Y SUSCRIPCIÓN:

Las partes, luego de haber leído y entendido el contenido y los efectos del presente instrumento, libre, voluntariamente y por convenir a sus respectivos intereses institucionales,

expresamente se ratifican en él; y para fe y constancia de lo convenido, las partes suscriben en cuatro ejemplares el contrato, cada uno con igual tenor y valor en la ciudad de Portoviejo, a los 03 días del mes de octubre de 2022.

Dra. Regina Gabriela Mendoza Anchundia
DIRECTORA ZONAL 4
SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL
SECTOR PÚBLICO

Padre. Juan Cárdenas Tapia
Rector de la Universidad Politécnica Salesiana

Dra. Ana Reino Molina
Procurador de la Universidad Politécnica Salesiana

ACCIÓN	FUNCIONARIO	CARGO	SUMILLA
Elaborado por:	Lcda. Verónica Renata Mero Rodríguez	Especialista Zonal de Administración Análisis y Uso de Bienes	
Aprobado por:	Abg. Eduardo Andrés Navas García	Especialista Zonal de Asesoría Jurídica	