

**CONTRATO DE COMODATO O CONVENIO DE USO ENTRE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE
GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO Y LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO - SOT**

COMPARECIENTES:

En la ciudad de Loja, a los 13 días del mes de noviembre de 2023, comparecen a la celebración del presente Contrato de Comodato o Préstamo de Uso, por una parte, LA **SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO**, legalmente representada por **Lizbeth Johanna Berrezueta Vera - Directora Zonal 6**, conforme Acción de Personal Nro. SETEGISP-CGAF-DATH- 2023-0283 de 19 de abril de 2023, quien actúa por las facultades dispuestas mediante Resolución No. RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2023-0009 de 28 de abril de 2023, parte a la cual se le denominará **“EL ADMINISTRADOR” o “LA SECRETARÍA”**; y, por otra parte, LA **SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (SOT)**, legalmente representada por el Ing. Harry Alexys Alvarez Collahuazo, en calidad **Intendente Zonal 7**, conforme Acción de Personal No. 078 del 19 de mayo de 2023, facultado legalmente para la suscripción del presente documento de acuerdo al artículo 4 literal b) de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-014 de 26 de septiembre de 2023, parte a la cual se le denominará **“SOT”**.

A los comparecientes se podrá denominárseles individualmente como la “Parte” y conjuntamente como las “Partes”. Las Partes, así establecidas, por los derechos que representan, convienen en celebrar el presente contrato de comodato o convenio de uso, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES:

1.1 ANTECEDENTES GENERALES:

1.1.1 El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que:

“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”.

1.1.2 El artículo 227 ibídem establece que:

“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, transparencia y evaluación”.

1.1.3 El numeral 4 del artículo 277 de La Carta Magna, manda que, para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado: *“(...) producir bienes, crear y mantener infraestructura y proveer servicios públicos (...)”.*

1.1.4 El Código Civil en su artículo 2077 establece: *“(...) Comodato o préstamo de uso es 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. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa (...)”.*

1.1.5 El precitado Código establece también:

“(...) Art. 2079.- El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.

Art. 2080.- El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase. En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la indemnización de todo perjuicio y la restitución inmediata, aunque para la restitución se haya estipulado plazo.

Art. 2081.- El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levisima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario (...)”.

1.1.6 El Código Orgánico Administrativo, publicado en el Registro Oficial 31 de 7 de julio de 2017, dispone:

“Art. 28.- Principio de colaboración. Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos”.

1.1.7 El Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, determina:

“Art. 8.- RELACIONES ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. - Las Administraciones Públicas, en el desarrollo de su actividad propia y en sus relaciones recíprocas, deberán respetar las competencias de las otras Administraciones y prestar, en su propia competencia, la cooperación que las demás recabaren para el cumplimiento de sus fines”.

- 1.1.8** El Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes y Existencias del Sector Público, establece que:

“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”.

1.2 DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO:

- 1.2.1** A través de Decreto Ejecutivo No. 1479, publicado en el Registro Oficial No. 495 de 24 de diciembre de 2008, se creó la Unidad de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, Inmobiliar.

- 1.2.2** Mediante Decreto Ejecutivo No. 798 de 22 de junio de 2011, el entonces Presidente Constitucional de la República, transforma la Unidad de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR en la “Secretaria de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR”.

- 1.2.3** El 24 de mayo de 2016, ante el Dr. Luis Edgardo Chamba Pullaguari, Notario Suplente Séptimo del Cantón Loja, se celebró la escritura pública de Donación entre la Subsecretaria Zonal de Planificación 7 De la Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo (SEMPLADES) a favor del entonces Servicio de Gestión Inmobiliaria de Sector Público, INMOBILIAR, del inmueble objeto del presente, misma que fue inscrita en el Registro municipal de la Propiedad del Cantón Loja el 06 de octubre de 2016, con el Nro. 6560.

- 1.2.4** Con Decreto Ejecutivo Nro. 503 publicado en el Registro Oficial Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, se establece que: *“El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, es un organismo de derecho público, dotado de personalidad jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito. Ejercerá las facultades de rectoría, planificación, regulación, gestión, administración y control de los bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico que incluye las potestades de disponerlos, distribuirlos, custodiarlos, usarlos, enajenarlos, así como disponer su egreso y baja, además de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos jurídicos”.*

- 1.2.5** El artículo 2 del Decreto ibídem, establece que el ámbito de acción del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, será respecto de los bienes de las siguientes entidades:

“(…) El ámbito de acción del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, será respecto de: los bienes inmuebles y muebles que le sean transferidos;

aquellos que la entidad reciba en cumplimiento de disposiciones normativas u órdenes judiciales, y; de los bienes muebles e inmuebles urbanos de las siguientes entidades:

1. Las instituciones de la Administración Pública Central, entidades, organismos dependientes o adscritos a la Función Ejecutiva, así como, entidades creadas por acto de poder público de éstas (...)”.

1.2.6 El artículo 6 del precitado Decreto, en su numeral 11, establece como atribuciones de Inmobiliar, entre otras la de: *“(...) Administrar o emitir políticas de administración inmobiliaria para los inmuebles en los que se ubiquen dos o más de las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1y2 de este decreto (...)*”.

1.2.7 Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1064 de 19 de mayo de 2020, el Presidente Constitucional dispone: *“(...) Art 1.- Suprímase el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR y su comité (...)*”.

1.2.8 Con Decreto Ejecutivo No. 1107 de 27 de Julio de 2020, el Lcdo. Lenin Moreno Garcés decreta:
“(...) Artículo Único, En el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en Registro Oficial Suplementario Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, efectuándose 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 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 egresó y bajo de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos jurídicos.

b) Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente texto:

“Art. 5.- La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público será dirigida por un Secretario Técnico, designado por el titular de la Secretaria General de la Presidencia (...)”.

1.2.9 Mediante Acción de Personal No. SETEGISP-CGAF-DATH-2021-0303 de 31 de mayo de 2021, se designa al Econ. Fernando Mauricio Villacis Cadena como Secretario Técnico de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.

- 1.2.10** Por medio de Resolución No. RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2023-0009 de 28 de abril de 2023, el Secretario Técnico de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público expidió la “Codificación y Actualización de las delegaciones y atribuciones conferidas a los funcionarios y servidores de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público”.
- 1.2.11** El artículo 19 de la precitada Resolución establece en el literal e): *“Suscribir acuerdos, convenios institucionales con las entidades del sector público, Gobiernos Autónomos Descentralizados, en su jurisdicción siempre y cuando beneficie y facilite la implementación, ejecución de los diferentes proyectos que gestiona este organismo público”*.
- 1.2.12** Con Acción de Personal SETEGISP-CGAF-DATH- 2023-0283 de 19 de abril de 2023, se designa a la señora Lizbeth Johanna Berrezueta Vera como Directora Zonal 6 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.

1.3 SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO:

- 1.3.1** La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo- Suplemento Registro Oficial Nro. 790 del 05 de julio de 2016, en su Capítulo III señala:

“Artículo 95.- Superintendencia. Créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente. (...).”

- 1.3.2** Mediante Resolución Nro. SOT-DS-2023-014 de 26 de septiembre de 2023, el Mgs. Pablo Iglesias Paladines, en su calidad de Superintendente de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, delega al Intendente Zonal 7 para la suscripción del presente documento de acuerdo al artículo 4 literal b) de la mencionada resolución.
- 1.3.3** Mediante Acción de Personal No. 078 de 19 de mayo de 2023, designa al Ing. Harry Alexys Alvarez Collahuazo, Intendente Zonal 7 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, por lo que se encuentra facultado legalmente para la suscripción del presente documento.

1.4 DEL REQUERIMIENTO DEL CONTRATO DE COMODATO O CONVENIO DE USO:

- 1.4.1** Mediante Oficio Nro. SOT-CGAF-0030-2023-O de 13 de abril de 2023, en el cual se manifiesta:

(...) El inmueble disponible indicado cuenta con lo requerido por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso, y Gestión del Suelo para la Intendencia Zonal 7, en este contexto, le solicito de la manera mas comedida se confirme la disponibilidad de este espacio en la ciudad de Loja y se proceda conforme la normativa vigente (...)"

- 1.4.2** En atención al documento que antecede la Unidad Zonal 6 de Administración de Bienes de INMOBILIAR, procedió con el levantamiento del Informe Técnico Nro. O-0174-2023 de 11 de mayo de 2023, suscrito por los arquitectos Xavier Machuca y María Elisa Sanmartín, en su parte pertinente de las conclusiones y recomendaciones particulares, señalan:

"(...) 12.4.- Conclusiones específicas del Informe Técnica

- 1. El inmueble denominado Gobierno Zonal 7 está ubicado en un terreno con una superficie de 951,00 m², en que se implanta una construcción de siete plantas, compuesto por: una planta baja y seis plantas altas, destinadas para usos institucionales.*
- 2. El espacio requerido por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso, y Gestión del Suelo para la Intendencia Zonal 7, es de 92.77 m² para uso de oficinas en parte de la 1ra Planta Alta del Bloque B mas 11.50 m² de una plaza de parqueadero institucional en el Gobierno Zonal 7, en la ciudad de Loja, provincia de Loja, cumpliendo con todas las necesidades requeridas por la institución.*
- 3. El bien inmueble cuenta con servicios básicos.*
- 4. El bien inmueble cuenta con acceso para personas con discapacidad.*
- 5. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación.*
- 6. El bien inmueble alcanza una calificación de 72.72 % con base en los parámetros dispuestos en el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las Edificaciones del Sector Público de la SETEGISP.*
- 7. El inmueble actualmente se encuentra desocupado y no evidencia afectación por efecto de caso fortuito o fuerza mayor.*

12.5.- Recomendaciones del Informe Técnico

- 1. Técnicamente es viable el uso del espacio dentro del inmueble propiedad de la SECRETARIA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PUBLICO para el funcionamiento de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la Intendencia Zonal 7, con un área de 92.77 m² para uso de oficinas en parte de la 1ra. Planta Alta del Bloque B mas 11,50 m² de una plaza de parqueadero institucional Gobierno Zonal 7, en la ciudad de Loja, provincia de Loja.*

2. *Se recomienda dar cumplimiento al Manual de Buenas Prácticas para la Administración Gestión y Uso de las Edificaciones del Sector Público, con respecto al uso correcto y eficiente de los espacios requeridos”.*

- 1.4.3** Con Oficio Nro.SETEGISP-DZ6-2023-0571-O de 15 de mayo de 2023, la Directora Zonal 6 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, emite el Pronunciamiento de viabilidad para la celebración del Contrato de Comodato o Convenio de Uso entre la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, del cual se desprende:

“5. PRONUNCIAMIENTO

*En ese contexto, de conformidad a las competencias y atribuciones otorgadas a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, como ente Rector del SISTEMA NACIONAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO; se considera viable celebrar un Contrato de Comodato o Convenio de Uso, con la **SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**, para el funcionamiento de sus oficinas, respecto de una área de 92.77 m² para uso de oficinas en la parte de la 1ra Planta Alta del Bloque B mas 11,50 m² de una plaza de parqueadero institucional dentro del Edificio Gobierno Zonal 7, en la ciudad de Loja, provincia de Loja.
(...)”.*

- 1.4.4** Con fecha 14 de julio de 2023, se formalizó la entrega del espacio y se suscribió entre la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – SOT el ACTA ENTREGA - RECEPCIÓN POR ASIGNACIÓN DE ESPACIOS EN EL EDIFICIO GOBIERNO ZONAL 7 Nro. SETEGISP-DZ6-EGZ7-2023-002-A, la cual tiene vigencia desde el 01 de junio de 2023.
- 1.4.5** Del Informe Técnico No. **SETEGISP-DZ6-EGZ7-2023-015 SOT** de 20 de julio de 2023, denominado “INFORME TÉCNICO DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS, GASTOS ADMINISTRATIVOS, SEGURIDAD, LIMPIEZA, MANTENIMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS PARA LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO – SOT” elaborado por la magister Paula Peña Montero, revisado por el abogado Juan Fernando Ordóñez, Especialista Zonal de Bienes Incautados y aprobado por la señora Lizbeth Johanna Berrezueta Vera, Directora Zonal 6 se desprende lo siguiente:
“(…)”

2. ACTAS DE ENTREGA RECEPCIÓN

- 2.1** *El 01 de junio de 2023 se asigna a la entidad en mención un área de 105,27 m² mediante Acta Entrega - Recepción de Uso y Ocupación de Espacios Nro. SETEGISP-DZ6-EGZ7-2023-002-A.*

A la fecha la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – SOT tiene un área asignada de 105,27 m².

3. CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

El cálculo del porcentaje de ocupación, se determina según el área útil asignada que tiene cada entidad en relación al área ocupada total del inmueble.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LA ENTIDAD				
NOMBRE DE LA ENTIDAD	ÁREA TOTAL PARQUEOS m²	ÁREA OFICINAS + ARCHIVOS + BODEGAS m²	TOTAL ÁREA OCUPADA m²	% DE OCUPACIÓN
SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO - SOT	12,50	92,77	105,27	2,68%

A la fecha, la entidad en mención, registra un área total asignada de 105,27m², la misma corresponde a un porcentaje de ocupación de 2,68 %.

(...)

5. VALOR

El valor por concepto de gasto por servicio de uso institucional, es el resultado de multiplicar el presupuesto del inmueble por el período correspondiente y por el porcentaje de ocupación de la entidad en mención.

GASTO POR SERVICIO DE USO DE LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO		
PRESUPUESTO	% DE OCUPACIÓN	GASTO POR SERVICIO DE USO INSTITUCIONAL AÑO 2023 (Junio a diciembre 2023)
\$178.904,22	2,68%	\$ 2.792,93

GSU: Gasto por Servicio de Uso

(De conformidad al Artículo 54; numeral 7, de Ley Orgánica De Régimen Tributario Interno, LORTI, El valor por Gasto de Servicio de Uso, no grava IVA)

El valor por Gasto de Servicio de Uso de instalaciones, para la referida entidad, proporcional al área asignada, para el período comprendido entre el 01 de junio al 31 de diciembre de 2023, asciende a: **USD 2.792,93**

(...)"

CLÁUSULA SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO DE COMODATO O CONVENIO DE USO:

- 2.1 Considerando la pertinencia de los argumentos de hecho con los de derecho estipulados en las cláusulas precedentes, las partes convienen en suscribir el presente **CONTRATO DE COMODATO O CONVENIO DE USO ENTRE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO Y LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**, respecto de una superficie de 105,27m² para funcionamiento de oficinas en la primera Planta Alta del Bloque B del edificio del Gobierno Zonal 7 y una plaza de parqueadero en la ciudad de Loja, provincia de Loja.

CLÁUSULA TERCERA. - PLAZO:

- 3.1 El plazo del presente contrato de comodato o convenio de uso es indefinido y tiene vigencia desde el 01 de junio de 2023 hasta su expresa terminación y devolución de las áreas.
- 3.2 La terminación de este contrato de comodato o convenio de uso, deberá ser notificada por escrito por cualquiera de las partes por lo menos con noventa (90) días término de anticipación.

CLÁUSULA CUARTA. - VALOR Y FORMA DE PAGO:

- 4.1 El valor que se genera por concepto de “Gasto de Servicio de Uso de instalaciones” de los espacios físicos asignados, para el período comprendido entre 01 de junio de 2023 al 31 de diciembre de 2023, es de USD 2.792,93 (DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA CON 93/100), conforme se establece en el documento denominado **“INFORME TÉCNICO DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS, GASTOS ADMINISTRATIVOS, SEGURIDAD, LIMPIEZA, MANTENIMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS PARA LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO - SOT”**, elaborado por la magister Paula Peña Montero, Administradora Zonal de Inmuebles Tipo C, revisado por el abogado Juan Ordoñez Regalado, Especialista Zonal de Bienes Incautados y autorizado por la señora Lizbeth Johanna Berrezueta Vera – Directora Zonal 6.

Valor que **NO** será transferido directamente a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público SETEGISP, conforme las directrices para la elaboración de la Reforma del Presupuesto General del Estado 2023 y Programación Presupuestaria Cuatrienal 2023-2026, emitidas por el Ministerio de Finanzas mediante Oficio Circular No. MEF-MINFIN-2022-0003-C de 31 de mayo de 2022 en cuya parte pertinente establece que:

“(…) Las entidades que mantienen convenios con la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público – INMOBILIAR, no presupuestarán asignaciones en los ítems relacionados con mantenimiento de edificios, estos egresos serán presupuestados exclusivamente por dicha entidad.

(…)”

- 4.2 En caso de que dichos lineamientos queden sin efecto, SETEGISP notificará oportunamente a la ENTIDAD OCUPANTE el proceso de pago correspondiente.

- 4.3** En caso de modificación de las áreas asignadas dentro de un mismo período fiscal, previo la suscripción de las respectivas actas de entrega recepción de Uso y Ocupación, la SETEGISP notificará a la ENTIDAD OCUPANTE el valor actualizado a través de oficio al que se adjuntará el informe técnico y la adenda correspondiente.
- 4.4** La SETEGISP de manera anual, notificará mediante oficio a la ENTIDAD OCUPANTE con el informe técnico que contendrá el sustento del valor generado para ese año conforme al cálculo de las áreas ocupadas.

CLÁUSULA QUINTA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

5.1 De la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público:

- a) Es obligación de la SETEGISP entregar el inmueble descrito, en su actual estado, a la parte OCUPANTE.
- b) Vigilar, supervisar y dar seguimiento para que se cumpla con el objeto de este documento, a través del Administrador del inmueble.
- c) Cubrir con la asignación de recursos correspondientes a gastos por el servicio de uso de las instalaciones, los rubros detallados en el/los Informe/s Técnico/s con valores de GSU emitidos por SETEGISP.
- d) Notificar a la ENTIDAD OCUPANTE el cambio del valor del pago anual conforme al cálculo de las áreas ocupadas; a la notificación se adjuntará el informe técnico motivado que corresponda, en caso de renovación del presente instrumento.

5.2 De la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - SOT:

- a) Las personas que estén bajo su dependencia o supervisión, así como a sus usuarios externos, les está prohibido realizar actos que atenten a la moral y a las buenas costumbres.
- b) Se responsabilizará por los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble, por parte de las personas que estén bajo su dependencia o supervisión, así como aquellos originados por sus usuarios.
- c) Debe mantener en perfecto estado, las instalaciones asignadas. En el caso de que instale equipos técnicos o tecnológicos, será de responsabilidad de la ENTIDAD OCUPANTE el mantenimiento y correcto funcionamiento de los mismos.
- d) Garantiza que el servicio público que presta, sea ininterrumpido en los días y horas establecidos. El horario de atención deberá ponerse en conocimiento del público mediante un aviso ubicado en el área asignada y comunicado al Administrador del Edificio.
- e) Al término de este contrato de comodato o convenio de uso tendrá que entregar a entera satisfacción de SETEGISP, los espacios asignados, mediante Acta de Devolución de Espacios. De existir mejoras realizadas al inmueble, que no puedan retirarse al momento de su desocupación, quedarán a favor de SETEGISP, de forma gratuita.

CLÁUSULA SEXTA. - CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAS:

- 6.1** Las Partes acuerdan que, si es necesario realizar adecuaciones o mejoras en el inmueble, las mismas deberán ser realizadas a costa del OCUPANTE, previo la obtención de las autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la localidad, si fueren pertinentes según el caso. En virtud de estas adecuaciones, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público deslinda su responsabilidad frente a otras entidades o terceros.
- 6.2** Además, se deja expresa constancia que, para realizar cualquier construcción, mejora, readecuación o remodelación del bien Inmueble, se deberá contar con Dictamen Técnico previo por parte de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, según lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo Nro. 503, artículo 6, numeral 14.
- 6.3** La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, no reconocerá valor alguno a favor de "EL OCUPANTE", en el transcurso del contrato de comodato o convenio de uso o al finalizar el mismo, por ningún concepto.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - PROHIBICIÓN DE CESIÓN:

- 7.1** Este contrato de comodato o convenio de uso es obligatorio para las partes y tendrá los efectos previstos en el mismo. Por ser de naturaleza intuito persona, de ninguna manera las partes pueden ceder sus derechos u obligaciones a terceros, sin el consentimiento expreso y por escrito de la otra parte.

CLÁUSULA OCTAVA. - ADMINISTRACIÓN, COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO:

- 8.1** La administración, seguimiento, control y correcta ejecución del presente contrato de comodato o convenio de uso por parte de la **Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público**, estará a cargo del/la Administrador/a del Edificio Gobierno Zonal 7; o, en su defecto el delegado de la máxima autoridad de la zonal.
- 8.2** En un término no mayor a ocho (08) días término contados a partir de la suscripción de este instrumento, el OCUPANTE, designará el responsable de su Institución que estará a cargo de administrar y supervisar el cumplimiento y ejecución del presente contrato de comodato o convenio de uso, quien comunicará oportunamente toda novedad que llegase a presentarse durante la vigencia del mismo.

Funcionarios (ADMINISTRADORES) quienes deberán atenerse a las condiciones generales y específicas del presente instrumento; de estas atribuciones se destacan las siguientes:

- 8.3** El Administrador del Contrato de Comodato o Convenio de Uso queda autorizado para realizar las gestiones inherentes a su ejecución, y será el encargado de velar por el cumplimiento de las normas legales y compromisos contractuales por parte de la entidad OCUPANTE, durante todo el período de su vigencia.
- 8.4** El Administrador del contrato de comodato o convenio de uso, respecto de su gestión, reportará a las Máximas Autoridades de las entidades que comparecen a la suscripción de

este instrumento, todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del Convenio.

CLÁUSULA NOVENA. - MODIFICACIONES AL CONTRATO DE COMODATO O CONVENIO DE USO:

9.1 Las partes acuerdan que, cualquier modificación al presente instrumento que sea absolutamente necesaria y justificada, será efectuada por mutuo acuerdo, para lo cual se contará previamente con informes técnico, financiero y legal, que justifiquen plenamente las modificaciones, las mismas que se realizarán mediante la suscripción de una Adenda.

CLÁUSULA DÉCIMA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN:

10.1 El presente contrato de comodato o convenio de uso podrá darse por terminado en los siguientes casos:

- a) Por mutuo acuerdo entre las partes;
- b) Por notificación anticipada de la Entidad Ocupante, en caso de convenir a sus intereses;
- c) Por decisión anticipada y unilateral, por las siguientes causales:
 - 1. Incumplimiento de las obligaciones y responsabilidades, verificadas hasta por dos llamados de atención consecutivos; o,
 - 2. Sub utilización de espacios
- d) Por imposibilidad de cumplir con el objeto del contrato de comodato o convenio de uso;
- e) Por incumplir o inobservar la cláusula sexta del presente instrumento; o,
- f) Por caso fortuito o fuerza mayor.

10.2 Cuando se presenten los casos previstos para la terminación por mutuo acuerdo, ésta procederá con la suscripción de la correspondiente acta de terminación, previa entrega del informe técnico emitido por el/la administrador/a, en el cual deberá constar la solicitud de terminación e informe técnico motivado emitido por el responsable del contrato de comodato o convenio de uso.

10.3 Cuando se verifique que ha operado las causales de terminación anticipada y unilateral del contrato de comodato o convenio de uso, la SECRETARÍA, mediante una comunicación y previo a declarar la misma, remitirá a la OCUPANTE el informe técnico motivado emitido por el/la administrador/a del contrato de comodato o convenio uso, en el cual constará claramente el incumplimiento incurrido. La OCUPANTE, una vez notificada, contará con 15 días término para justificar y subsanar su incumplimiento, caso contrario, una vez declarada y notificada la terminación anticipada del contrato de comodato o convenio uso, la OCUPANTE contará con 30 días para entregar el inmueble y desocuparlo inmediatamente.

10.4 Si la OCUPANTE es la que termina el contrato de comodato o convenio de uso anticipadamente, deberá hacerlo mediante comunicación motivada en la cual constará el

plazo en que desocupará el inmueble, el cual no podrá exceder de 90 días término; y, para la ocupación o cambio a otro inmueble, previamente debe contarse con el dictamen técnico de la SECRETARÍA como establece la normativa vigente.

- 10.5** Las partes, en cualquier caso, suscribirán el Acta de Entrega Recepción por la Desocupación de las instalaciones previstas en la Cláusula Segunda, sin más trámite, demostrando previamente el debido pago de todas las obligaciones contraídas con el presente instrumento, hasta el día de desocupación. De existir mejoras realizadas al inmueble, que no sean susceptibles de remover, éstas quedarán a favor de la SECRETARÍA de forma gratuita.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - DIVERGENCIAS Y CONTROVERSIAS:

- 11.1** Si se suscitaren divergencias o controversias en la ejecución del presente contrato de comodato o convenio de uso, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo, recurrirán a la asistencia del Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado.
- 11.2** Si respecto de la divergencia suscitada no existiere acuerdo, se seguirá el procedimiento establecido en el Código Orgánico General de Procesos. Será competente para conocer la o las controversias el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - DOMICILIO Y NOTIFICACIONES:

Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como sus direcciones, las siguientes:

12.1 Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR:

- Edificio Gobierno Zonal 7 ubicado en la ciudad de Loja, Av. Orillas del Zamora y Santiago de las Montañas
Correo electrónico: paula.pena@inmobiliar.gob.ec
Teléfono: 023 958700 ext 1590
Loja – Ecuador

12.2 Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - SOT:

- Edificio Gobierno Zonal 7 ubicado en la ciudad de Loja, Av. Orillas del Zamora y Santiago de las Montañas.
Teléfono: 0960835043
Loja – Ecuador

Cualquier cambio de dirección deberá ser notificado por escrito a la otra Parte para que surta sus efectos legales, de lo contrario tendrán validez los avisos efectuados a las direcciones antes indicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: INTERPRETACIÓN:

13.1 Interpretación:

En caso de contradicciones entre este instrumento y la legislación aplicable, serán éstas últimas disposiciones las que prevalecerán sobre el contrato de comodato o convenio de uso. Los términos de este documento deben interpretarse de acuerdo a la legislación aplicable, en un sentido literal, en el contexto del mismo y cuyo objeto revele claramente la intención de las Partes.

El orden de las cláusulas solo tiene propósito de identificación y referencia. Cualquier tolerancia relativa a falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato de comodato o convenio de uso, en ningún caso implicará renuncia al derecho posterior de reclamar su cumplimiento ni cambio o alteración de sus estipulaciones, y tal hecho no constituirá precedente para la interpretación del contrato de comodato o convenio de uso, ni fuente de derechos a favor de la Parte que incumplió las obligaciones.

13.2 Normas de Interpretación:

Para el caso que se requiera interpretar alguna estipulación del presente contrato de comodato o convenio de uso se aplicarán los siguientes criterios:

13.2.1 Cuando los términos se hallen definidos en la legislación aplicable, se acatará tal definición;

13.2.2 Si no están definidos en la Legislación aplicable, se sujetará a lo estipulado en el contrato de comodato o convenio de uso, en su sentido literal y obvio, de conformidad con el objeto del mismo y la intención de las partes intervinientes;

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - IDIOMA:

14.1 Este contrato de comodato o convenio de uso ha sido redactado y suscrito por las partes en idioma castellano, y dicha versión será considerada para todos sus efectos como la única válida. Las comunicaciones que se cursaren las partes, así como la información requerida por la legislación aplicable, serán redactadas en idioma castellano.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA. - DOCUMENTOS HABILITANTES:

15.1 Forman parte del contrato de comodato o convenio de uso los siguientes documentos habilitantes:

- Los que acreditan la calidad de los comparecientes
- Los establecidos en la Cláusula Primera: Antecedentes de este instrumento.
- Informe técnico de distribución de espacios, gastos administrativos, seguridad, limpieza, mantenimientos y servicios básicos para la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - SOT. Nro. **SETEGISP-DZ6-EGZ7-2023-015 SOT.**

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - ACEPTACIÓN DE LAS PARTES:

- 16.1** Las partes, en unidad de acto, aceptan y ratifican todos los términos y estipulaciones constantes en este convenio y, para plena constancia de lo acordado suscriben el presente instrumento en la ciudad de Loja, a los 13 días del mes de noviembre de 2023.

Lizbeth Johanna Berrezueta Vera
Directora Zonal 6

**SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO
EL PROPIETARIO**

Ing. Harry Alexys Alvarez Collahuazo
Intendente Zonal 7

**SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO
EL OCUPANTE**