

Señor Notario:

En el repertorio de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una al siguiente tenor:

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte la **ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL (ESPOL)** debidamente representada por el Ing. Ricardo Moncayo Moncada, en calidad de Delegado de la Rectora de la institución, debidamente autorizado por el Consejo Politécnico, documento que se apareja como habilitante al presente instrumento, parte a la que en adelante se denominará “**LA COMODANTE**”; y, por otra, la compañía **ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A.**, debidamente representada por María Luisa Granda Kuffó, Ph.D., en calidad de Gerente General y, como tal, representante legal, de conformidad con lo que se desprende de su nombramiento que se apareja como habilitante al presente instrumento, parte a la que en adelante se denominará “**LA COMODATARIA**”. Las partes convienen en celebrar el presente Contrato de Comodato, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES. -

1.1. La Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL) es una institución de educación superior, persona jurídica de derecho público, sin fines de lucro, autónoma en lo académico, administrativo, financiero y orgánico, es su deber buscar la verdad en los distintos ámbitos del conocimiento en el marco de la Constitución, las tendencias de la ciencia y la tecnología y los valores de la ética laica. Se rige por las disposiciones de la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Educación Superior (LOES) y su Reglamento General; en lo que fuere aplicable, por el Decreto Ejecutivo No. 1664 de 29 de octubre de 1958 mediante el cual se creó la Escuela Politécnica del Litoral; y, por el Estatuto y la normativa interna de la institución.

1.2. LA COMODANTE es legítima propietaria del bien inmueble, hoy denominado Campus Gustavo Galindo Velasco, sobre el cual se celebra este contrato, por haberlo adquirido en virtud del Decreto Supremo 3577, publicado en el Registro Oficial No. 4 del 16 de agosto de 1979.

1.3. El 11 de febrero de 2016, mediante resolución No. 16-02-044, reformada con resolución No. 16-03-105 del 3 de marzo de 2016, el Consejo Politécnico aprobó constituir la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL S.A., con el propósito de establecer la persona jurídica a cargo de la administración de la Zona Especial de Desarrollo Económico del Litoral ZEDE, determinando que su composición accionaria estaría establecida de la siguiente manera: 9999 acciones de propiedad de la ESPOL y 1 acción de APESPOL.

1.4. Mediante Resolución N° CSP-2017-02EX-03, el Consejo Sectorial de la Producción el 18 de abril de 2017 resolvió:

“Artículo 1. - Autorizar el establecimiento de la Zona Especial de Desarrollo Económica del Litoral de tipologías a) Tecnológica, y b) Diversificación

Industrial, territorio con una extensión de 200 hectáreas que se encuentra ubicada en el cantón Guayaquil, en la provincia del Guayas.

Disposición última. - La presente Resolución entrará en vigencia desde su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial."

1.5. Con fecha 26 de abril de 2017, se constituyó la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., ante la notaría décima sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Cecilia Paulina Calderón Jácome, con el objeto de dedicarse a las operaciones comprendidas dentro del nivel 2 del CIU: Actividades inmobiliarias, así como también podrá comprender las etapas o fases de producción de bienes / servicios, comercialización, almacenamiento, exportación, industrialización, explotación, distribución, investigación y desarrollo, promoción, capacitación, asesoramiento, intermediación, inversión, construcción, reciclaje, importación de la actividad antes mencionada, por un plazo de 50 años contados desde la fecha de inscripción. Esta constitución fue inscrita ante el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de mayo de 2017.

1.6. El Consejo Politécnico en sesión efectuada el 30 de mayo de 2017 adoptó la resolución No. 17-05-156, en la que dispone:

"(...) a. Ratificar que el área asignada para la ZEDE del Litoral, dentro del campus Gustavo Galindo, es la comprendida en las coordenadas UTM delimitadas por la Gerencia de Infraestructura Física de la ESPOL, en virtud de que parte de las coordenadas que constan en el certificado de intersección emitido por el Ministerio del Ambiente de Ecuador, MAE, el día martes 13 de enero de 2009 se encuentran ubicadas fuera de los predios del campus, lo cual las hace inejecutables; por lo que se corrigen a continuación: "...".

b. Entregar para usos y usufructo el mencionado terreno al Administrador de la ZEDE del Litoral por un período de 20 años, renovables hasta por el plazo en que se amplió la vigencia de la ZEDE del litoral, cuya creación autorizó el Consejo Sectorial de la Producción en su sesión del día martes 18 de abril del año en curso, para actividades de transferencia y desagregación de tecnología e innovación, y para ejecutar operaciones de diversificación industrial.

c. Autorizar al Rector la firma del instrumento legal necesario en el que se establezca las condiciones de uso, usufructo y más relaciones jurídicas entre ESPOL y la Empresa Administrador de la ZEDE del Litoral S.A. Dicho instrumento deberá ser previamente aprobado por el Consejo Politécnico. (...)"

1.7. Mediante sesión mantenida el 16 de agosto 2018, el Consejo Politécnico adoptó la Resolución N° 18-08-359, en la que se aprobó el Plan Estratégico Institucional 2018-2022, en el que, entre sus estrategias determinadas en el objetivo táctico 1.2, se encuentra *"Promover el desarrollo de la Zona de Innovación del Litoral Ecuatoriano (ZILE) y la Zona Especial de Desarrollo Económico del Litoral (ZEDE)."*

1.8. Mediante Acuerdo Ministerial 18162, del 18 de octubre de 2018, el Ministro de Industrias y Productividad encargado resolvió: *“AUTORIZAR COMO ADMINISTRADOR de la Zona de Desarrollo Económico del Litoral a la empresa “ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELETORAL S.A.” (...)*”

1.9. Mediante Resolución de Delegación N° 022-2020, de fecha 29 de mayo de 2020, la Rectora de la ESPOL resolvió:

“(...) Delegar al Ing. RICARDO CHRISTIAN MONCAYO MONCADA en su calidad de Gerente Administrativo de la Escuela Superior Politécnica del Litoral ESPOL, o a quien le subroge en el cargo, para que:

a) AUTORICE y SUSCRIBA los contratos de comodato de bienes muebles e inmuebles (...)”

1.10. Con fecha 15 de julio de 2020, la Gerente General de la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., solicitó a la Rectora de la ESPOL, que se considere la aprobación de un instrumento legal donde se establezcan las condiciones de uso y usufructo de los terrenos y edificaciones que se encuentren dentro del perímetro ZEDE, así como también que se considere una extensión del plazo de 20 a 50 años y se realice una redelimitación de las 200 hectáreas a 152 hectáreas a entregar en comodato.

1.11. Mediante Memorando No. GJ-0349-2020 de fecha 15 de julio 2020, la Gerencia Jurídica solicitó a la Gerencia de Infraestructura Física lo siguiente: *“(...) emitir un informe técnico de factibilidad de la reducción en el número de hectáreas, u plano de acuerdo a las coordenadas, que constan en la solicitud del requerido por la Gerente General de la compañía Administrador ZEDE del Litoral ZEDE del Litoral ADMINZEDELITORAL S.A., para lo cual adjunto la mencionada solicitud. (...)*”, realizando una insistencia mediante memorando GJ-0350-2020, el 25 de julio de 2020.

1.12. Mediante Memorando No. GJ-0350-2020 de fecha 15 de julio 2020, la Gerencia Jurídica solicitó a la Gerencia Administrativa, lo siguiente: *“(...) emitir un informe técnico de viabilidad de la celebración de un contrato de uso y usufructo del terreno, indicando las circunstancias y demás aspectos a considerar, para la celebración del contrato antes detallado por el tiempo transcurrido, de acuerdo a lo requerido por la Gerente General de la compañía Administrador ZEDE del Litoral ZEDE del Litoral ADMINZEDELITORAL S.A. (...)*”

1.13. Mediante memorando N° GIF-MEM-0265-2020, del 29 de julio de 2020, la Gerente de Infraestructura Física de la ESPOL, remitió a la Gerencia Jurídica de ESPOL un informe técnico, en el que considera que es pertinente la solicitud de ZEDE, *“(...) ya que al estar la ZEDE orientada a operaciones de diversificación industrial, sus actividades podrían limitarse por la existencia de un área de bosque protector debido a que no es función principal de la razón de la ZEDE la responsabilidad de la conservación*

del suelo y la vida silvestre. Adicional por la imposibilidad de construir infraestructura por las condiciones topográficas y por limitaciones de desarrollo, que en caso de ser requeridas deberán ser altamente justificadas para aprobación del Ministerio del Ambiente. (...)”, en dicho informe, actualiza la tabla de coordenadas de acuerdo a como se muestra a continuación:

REDELIMITACIÓN COORDENADAS ZEDE						
ÁREA	ID	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE	ID	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
152,21 ha 1'522,057.82 m ²	1	615,639.22	9,763,690.99	17	616,810.46	9,762,429.79
	2	615,834.81	9,763,738.38	18	616,715.93	9,762,429.79
	3	615,990.19	9,763,773.34	19	616,689.33	9,762,372.63
	4	616,335.42	9,763,825.98	20	616,043.81	9,762,373.36
	5	616,658.05	9,763,764.42	21	615,940.07	9,762,537.19
	6	616,922.36	9,763,577.98	22	616,255.39	9,762,564.97
	7	617,030.98	9,763,433.91	23	616,332.68	9,762,653.71
	8	617,046.26	9,763,341.77	24	616,283.55	9,762,749.11
	9	617,065.35	9,763,225.01	25	616,220.15	9,762,834.12
	10	617,182.16	9,763,137.83	26	616,175.64	9,762,873.13
	11	617,214.57	9,763,079.40	27	616,074.23	9,763,054.56
	12	617,211.06	9,762,817.86	28	616,043.81	9,763,145.03
	13	617,208.34	9,762,615.26	29	616,002.37	9,763,376.07
	14	617,197.84	9,762,461.26	30	615,904.29	9,763,388.46
	15	617,179.46	9,762,335.00	31	615,839.47	9,763,587.85
	16	617,010.09	9,762,267.23	32	615,718.89	9,763,630.76

1.14. Mediante memorando No. ESPOL-R-2020-171, de fecha 29 de julio de 2020, la Rectora solicitó a la compañía Administrador ZEDE del Litoral ZEDE del Litoral ADMINZEDELITORAL S.A., la calificación de la ESPOL como prestadora de servicios.

1.15. Mediante memorando No. ZEDE-OFC-012-2020, de fecha 03 de agosto de 2020, la Gerente General de la compañía Administrador ZEDE del Litoral ZEDE del Litoral ADMINZEDELITORAL S.A., manifestó que: “(...) aceptamos su solicitud de convertirse en Prestador de servicios de apoyo en ZEDE del Litoral y la enviaremos al Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca (MIPRO) para su conocimiento y visto bueno. (...)”

1.16. Mediante memorando No. D. ADM. 155-2020, del 04 de agosto de 2020, el Gerente Administrativo de la ESPOL manifiesta que acoge el informe N° DSG-COM-002-2020, del 04 de agosto de 2020, elaborado por la Ing. Valeria Montoya, Analista Administrativa, en el que, en lo principal indica que: “(...) es procedente la suscripción del contrato de comodato para otorgar el uso y usufructo del bien dado en comodato por un plazo de 45 años, por ser la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A, una empresa cuyo paquete accionario es en mayoría de ESPOL, por estar calificada como una zona especial de

desarrollo económico del Litoral, por cuanto va a fomentar la misión y visión del ESPOL y a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el Consejo Politécnico, en resolución 17-05-156, de fecha 30 de mayo de 2017. (...)

1.17. Mediante memorando N° GJ-0384-2020, del 04 de agosto de 2020, la Gerente Jurídica de la ESPOL emitió un Informe Jurídico en el que recomienda:

“(…)

1. *Acoger lo solicitado por la Gerente General de la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., en cuanto a la disminución de las hectáreas y ampliación del tiempo de vigencia del uso y usufructo del inmueble, de acuerdo a lo determinado mediante informes técnicos avalados por la Gerencia Administrativa y Gerencia de Infraestructura Física, a través de la emisión de una nueva resolución que modifique parcialmente la resolución 17-05-156, adoptada el 30 de mayo de 2017, en lo que corresponda; y*
2. *Revisar el proyecto de contrato de comodato, en el que se otorga el uso y usufructo del bien inmueble de ESPOL determinado en el informe de la Gerente de Infraestructura Física, para su aprobación, en cumplimiento de lo determinado en la letra c) de la Resolución N° 17-05-156, adoptada el 30 de mayo de 2017.*

Se adjunta proyecto de resolución a ser adoptada por el Consejo Politécnico y proyecto de contrato de comodato, en el que se otorga el uso y usufructo del bien inmueble de ESPOL, que permitirá *“Promover el desarrollo de la Zona de Innovación del Litoral Ecuatoriano (ZILE) y la Zona Especial de Desarrollo Económico del Litoral (ZEDE)”*, de acuerdo a lo determinado entre las estrategias del objetivo táctico 1.2, del Plan Estratégico Institucional 2018-2022, aprobado por el Consejo Politécnico mediante Resolución N° 18-08-359, del 16 de agosto 2018.

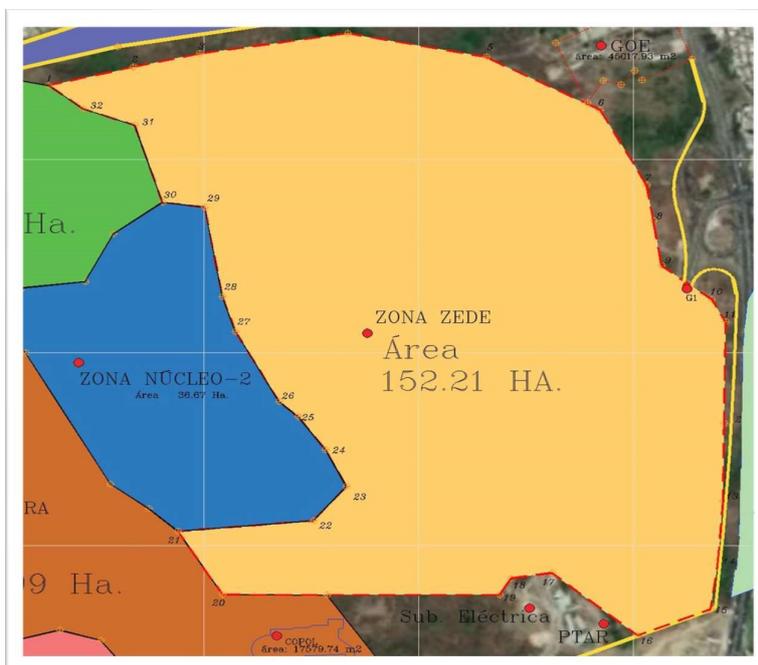
1.18. **Mediante Resolución No. xxxx de 6 de agosto de 2020, el Consejo Politécnico resolvió:**

“Art. 1.- *Eliminar la letra a) de la Resolución No. 17-05-156, del 30 de mayo de 2017, y en su lugar establecer el siguiente texto:*

Acoger la solicitud de la Gerente General de la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A. y el Informe técnico de factibilidad para redelimitación de coordenadas y área asignada a ZEDE del Litoral elaborado por la Gerente de Infraestructura Física de la ESPOL, en el cual se excluye la Zona núcleo 2 del Bosque Protector y se deja una faja de 50 metros entre linderos como amortiguamiento entre zona núcleo 2 del Bosque Protector y ZEDE, de acuerdo a las siguientes coordenadas:

REDELIMITACIÓN COORDENADAS ZEDE						
ÁREA	ID	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE	ID	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
152,21 ha 1'522,057.82 m ²	1	615,639.22	9,763,690.99	17	616,810.46	9,762,429.79
	2	615,834.81	9,763,738.38	18	616,715.93	9,762,429.79
	3	615,990.19	9,763,773.34	19	616,689.33	9,762,372.63
	4	616,335.42	9,763,825.98	20	616,043.81	9,762,373.36
	5	616,658.05	9,763,764.42	21	615,940.07	9,762,537.19
	6	616,922.36	9,763,577.98	22	616,255.39	9,762,564.97
	7	617,030.98	9,763,433.91	23	616,332.68	9,762,653.71
	8	617,046.26	9,763,341.77	24	616,283.55	9,762,749.11
	9	617,065.35	9,763,225.01	25	616,220.15	9,762,834.12
	10	617,182.16	9,763,137.83	26	616,175.64	9,762,873.13
	11	617,214.57	9,763,079.40	27	616,074.23	9,763,054.56
	12	617,211.06	9,762,817.86	28	616,043.81	9,763,145.03
	13	617,208.34	9,762,615.26	29	616,002.37	9,763,376.07
	14	617,197.84	9,762,461.26	30	615,904.29	9,763,388.46
	15	617,179.46	9,762,335.00	31	615,839.47	9,763,587.85
	16	617,010.09	9,762,267.23	32	615,718.89	9,763,630.76

Determinando una superficie de 152.21 hectáreas, conforme consta en la siguiente figura:



Art. 2.- Modificar la Resolución No. 17-05-156, del 30 de mayo de 2017, en la letra b) en donde indica: “ 20 años” por “45 años” acogiendo lo determinado en el informe técnico emitido por la Gerencia Administrativa y el informe jurídico emitido por la Gerencia Jurídica, que dan la viabilidad a lo solicitado por la Gerente General de la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL

ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., quedando vigentes los demás aspectos determinados en la Resolución No. 17-05-156. (...)”

1.19. LA COMODATARIA usará y gozará el inmueble materia de este instrumento para desarrollar sus actividades como administrador de la zona especial de desarrollo económico ZEDE DEL LITORAL, aprobada mediante Acuerdo Ministerial No. 18 162 de fecha 18 de octubre de 2018 por el Ministro de Industrias y Productividad.

1.20. El artículo 355 de la Carta Magna, señala que: *“El Estado reconocerá a las universidades y escuelas politécnicas autonomía académica, administrativa, financiera y orgánica, acorde con los objetivos del régimen de desarrollo y los principios establecidos en la Constitución. (...).”*

1.21. El artículo 18 de la Ley Orgánica de Educación Superior, indica que: *“La autonomía responsable que ejercen las instituciones de educación superior consiste en: (...) e) La libertad para gestionar sus procesos internos; (...).”*

1.22. El artículo 34 del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones, COPCI, establece que: *“El Gobierno nacional podrá autorizar el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE), como un destino aduanero, en espacios delimitados del territorio nacional, para que se asienten nuevas inversiones, con los incentivos que se detallan en la presente normativa; los que estarán condicionados al cumplimiento de los objetivos específicos establecidos en este Código, de conformidad con los parámetros que serán fijados mediante norma reglamentaria y los previstos en los planes de ordenamiento territorial.”*

1.23. El artículo 35 de la norma ibidem, señala que: *“Las Zonas Especiales de Desarrollo Económico se instalarán en áreas geográficas delimitadas del territorio nacional, considerando condiciones tales como: preservación del medio ambiente, territorialidad, potencialidad de cada localidad, infraestructura vial, servicios básicos, conexión con otros puntos del país, entre otros, previamente determinadas por el organismo rector en materia de desarrollo productivo, y en coordinación con el ente a cargo de la planificación nacional y estarán sujetas a un tratamiento especial de comercio exterior, tributario y financiero.”*

1.24. El artículo 205 del código antes mencionado, establece que el servicio de aduana, es una potestad pública que ejerce el Estado, a través del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, sin perjuicio del ejercicio de atribuciones por parte de sus delegatarios debidamente autorizados y de la coordinación o cooperación de otras entidades u órganos del sector público, con sujeción al presente cuerpo legal, sus reglamentos, manuales de operación y procedimientos, y demás normas aplicables.

1.25. La letra “d” del artículo 115 del Reglamento al Título de la Facilitación Aduanera, considera como destino aduanero: *“El ingreso a una Zona Especial de Desarrollo Económico o una Zona Franca.”*

1.26. El artículo 778, del Código Civil, determina que: *“El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; (...)”*

1.27. El artículo 806 ibídem, señala que: *“El usufructuario está obligado a respetar los arriendos de la cosa, contratados por el propietario antes de constituirse el usufructo por acto entre vivos, o de fallecer la persona que lo ha constituido por testamento. Pero sucede en la percepción de la renta o pensión desde que principie el usufructo.”*

1.28. El artículo 2077 ibídem define al comodato 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. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.”*

1.29. El artículo 2080 del mismo código, establece que 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.”*

1.30. El artículo 78 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización; Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, determina que: *“(...) Entre las entidades u organismos señalados en el artículo 1 del presente Reglamento o éstas con instituciones del sector privado...se podrá efectuar, principalmente, los siguientes actos en los cuales no se transfiere el dominio de los bienes: comodato (...).”*

1.31. El artículo 158 del Reglamento ibídem, establece lo siguiente:

" 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... ”

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO. -

2.1. LA COMODANTE en cumplimiento de la Resolución No. 17-05-156, adoptada el 30 de mayo de 2017, entrega en comodato o préstamo de uso y usufructo a LA

COMODATARIA, una parte del bien inmueble en el cual se asienta el campus Gustavo Galindo Velasco, de conformidad con lo autorizado mediante resolución del Consejo Politécnico Nro. Xxx del 6 de agosto de 2020, parte cuyas coordenadas se detalla a continuación:

REDELIMITACIÓN COORDENADAS ZEDE						
ÁREA	ID	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE	ID	COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
152,21 ha 1'522,057.82 m ²	1	615,639.22	9,763,690.99	17	616,810.46	9,762,429.79
	2	615,834.81	9,763,738.38	18	616,715.93	9,762,429.79
	3	615,990.19	9,763,773.34	19	616,689.33	9,762,372.63
	4	616,335.42	9,763,825.98	20	616,043.81	9,762,373.36
	5	616,658.05	9,763,764.42	21	615,940.07	9,762,537.19
	6	616,922.36	9,763,577.98	22	616,255.39	9,762,564.97
	7	617,030.98	9,763,433.91	23	616,332.68	9,762,653.71
	8	617,046.26	9,763,341.77	24	616,283.55	9,762,749.11
	9	617,065.35	9,763,225.01	25	616,220.15	9,762,834.12
	10	617,182.16	9,763,137.83	26	616,175.64	9,762,873.13
	11	617,214.57	9,763,079.40	27	616,074.23	9,763,054.56
	12	617,211.06	9,762,817.86	28	616,043.81	9,763,145.03
	13	617,208.34	9,762,615.26	29	616,002.37	9,763,376.07
	14	617,197.84	9,762,461.26	30	615,904.29	9,763,388.46
	15	617,179.46	9,762,335.00	31	615,839.47	9,763,587.85
	16	617,010.09	9,762,267.23	32	615,718.89	9,763,630.76

Fuente: Informe GIF-MEM-0265-2020, del 29 de julio de 2020

2.2. LA COMODATARIA acepta y recibe en calidad de comodato, el terreno detallado en el numeral precedente, comprometiéndose a devolverlo en iguales o mejores condiciones a las que fue recibido y sujetándose a las condiciones y obligaciones que establece LA COMODANTE en el presente contrato.

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES Y CONDICIONES. -

3.1. LA COMODATARIA se obliga y sujeta al cumplimiento de las siguientes obligaciones y condiciones:

- a) Respetar el plazo de vigencia del presente instrumento, así como las cláusulas y condiciones determinadas en el mismo.
- b) Cuidar, conservar y mantener los bienes entregados en comodato por LA COMODANTE, por lo que su acción u omisión la hace responsable de todos los deterioros que pueda sufrir el bien o bienes, por lo que responde hasta de la culpa levisima conforme lo dispone el Código Civil, a excepción de los daños producidos por casos fortuitos, circunstancias de fuerza mayor o por el normal deterioro del uso continuo de los bienes.

- c) Respetar las condiciones establecidas en los contratos por LA COMODANTE con anticipación a la constitución del comodato, siempre que no contravengan las regulaciones establecidas para LA COMODATARIA.
- d) Dar en arrendamiento o en la figura que mejor corresponda, espacios ubicados dentro de las coordenadas asignadas para su uso y usufructo. El valor que se pretenda cobrar por el alquiler de la tierra o de los edificios ubicados en el área asignada, será establecido por la misma COMODATARIA.
- e) Establecer el plazo de vigencia de los arriendos de los terrenos o de los edificios ubicados en el espacio a entregar, el mismo que no podrá exceder el plazo de vigencia del presente contrato. Una vez que termine el plazo de vigencia del contrato, las empresas calificadas como prestadoras de servicio por la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., interesadas en continuar sus operaciones negociarán directamente con LA COMODANTE las condiciones de permanencia.
- f) Incluir en los contratos de arrendamiento que firmare con los Operadores o Prestadores lo siguiente: 1) Que la propiedad de los terrenos corresponde a LA COMODANTE; 2) Que, concluida la relación contractual con LA COMODATARIA o con COMODANTE, las instalaciones construidas pasarán a ser propiedad de LA COMODANTE a título gratuito.
- g) Cubrir los gastos ordinarios que sean para el uso y conservación de los bienes entregados por el presente comodato.
- h) Realizar durante el tiempo de vigencia del presente contrato los trámites respectivos para la construcción de edificaciones ante la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial (DUOT) del Municipio de Guayaquil, y su gestión de registro, así como los trámites que correspondan ante las entidades competentes, cuando así lo amerite, así también deberá de verificar que los operadores cumplan con esta obligación.
- i) Realizar los trámites respectivos para la obtención de los servicios de energía eléctrica, agua potable y otros servicios que se requieran, ante las compañías que correspondan, así también deberá de verificar que los operadores cumplan con esta obligación.
- j) Cuidar y limpiar la maleza del área, realizar control de plagas y hacer mantenimientos generales del terreno entregado en comodato. En el caso de requerir colaboración específica por parte de la COMODANTE, se podrá coordinar entre las partes y se analizará la viabilidad de la misma.
- k) En cuanto a la seguridad y vigilancia, será responsabilidad de cada empresa que forme parte de la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., deslindando de cualquier responsabilidad a la COMODANTE, por pérdidas, robos o daños materiales. En este sentido tanto LA COMODATARIA como las empresas que formen parte de la misma, deberán

contratar sus servicios de seguridad y vigilancia, así como como deberán contratar, las respectivas pólizas que cubran daños mayores, como incendios u otros desastres naturales en pro de salvaguardar la integridad de los terrenos y activos de la ESPOL.

- l) LA COMODANTE como prestador del servicio de apoyo, calificado por la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., hará uso de algunos espacios tales como el edificio del CTI, la garita de acceso desde el viaducto Prosperina (sector PARCON) y otros. Las condiciones se establecerán en el acuerdo respectivo.
- m) LA COMODANTE hará uso del lago y efectuará actividades de mantenimiento y riego, para cuidar áreas verdes del parterre central de la vía de acceso, así como el cuidado de bosques en general que mantiene ESPOL, por lo que LA COMODATARIA deberá permitir el acceso cuando se considere necesario. Estos requerimientos deberán ser debidamente coordinados entre las partes.
- n) LA COMODANTE se reserva el derecho de monitorear los asuntos ambientales en el área asignada a la compañía ADMINISTRADOR ZEDE DEL LITORAL ZEDE DEL LITORAL ADMINZEDELITORAL S.A., de acuerdo con el plan acordado entre las partes. El monitoreo ambiental se desarrollará de conformidad con las condiciones que determine LA COMODANTE, en su calidad de prestador de servicios de la mencionada compañía.
- o) La COMODATARIA deberá contratar una póliza contra todo riesgo que proteja al inmueble entregado en comodato, la misma que deberá estar vigente durante el tiempo del presente contrato.
- p) La COMODATARIA deberá cancelar todos los gastos notariales y de registro que se generen por la celebración del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO. -

4.1. El plazo del presente contrato de comodato, por el cual se autoriza el uso y usufructo de las 152 ha. asignadas a la compañía Administrador ZEDE del Litoral ZEDE del Litoral ADMINZEDELITORAL S.A., es de 45 años, contados a partir del día siguiente a su fecha de suscripción.

4.2. En caso de pretender renovar el contrato, las partes podrán ampliarlo hasta por el plazo en que se amplíe la vigencia de la compañía Administrador ZEDE del Litoral ZEDE del Litoral ADMINZEDELITORAL S.A. Esta renovación deberá realizarse previo a la terminación del plazo contractual.

CLÁUSULA QUINTA: RESPONSABILIDAD LABORAL DE LA COMODATARIA. -

5.1. LA COMODATARIA asume la responsabilidad laboral de empleador frente al personal a su cargo, en todo lo relacionado con las leyes laborales y de seguridad social, sin que LA COMODANTE tenga responsabilidad laboral alguna, con dicho personal.

CLÁUSULA SEXTA: ACTA DE CONSTATACIÓN. -

6.1. De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General Sustitutivo para el Manejo y Administración de Bienes del Sector Público, deberá celebrarse un acta de constatación del inmueble descrito en el presente documento, en el que participarán por parte de LA COMODANTE, los funcionarios o servidores designados para la entrega; y, por LA COMODATARIA, su representante legal o a quien este delegue.

CLÁUSULA SÉPTIMA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN. -

7.1. Corresponde a LA COMODATARIA efectuar todos los gastos que demanden la conservación, mantenimiento y reparación del bien inmueble entregado en comodato, durante el plazo de vigencia del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: CONTRATOS EXISTENTES. -

8.1. Dentro del bien inmueble a entregarse en comodato se reportan los siguientes contratos:

- Centurylink Ecuador S.A., suscribió un contrato con ESPOL en calidad de COMODATARIA, el 17 de septiembre de 2018. Es operadora que presta servicios de telecomunicaciones, la cual está en proceso de regularizar temas de acometida eléctrica con CNEL y la ESPOL, así como de regularizar la construcción de la edificación en la cual funciona.
- VIBAG C.A. suscribió un contrato con ESPOL en calidad de ARRENDATARIA, el 26 de junio de 2017. Su giro de negocio es la fabricación y venta de reactivos entre otros, y está en proceso de calificarse como operadora y de regularizar la construcción de la edificación en la cual funciona.

8.2. Estos contratos podrán volverse a celebrar en las condiciones y modalidades legales que le permita la normativa de regulación de las Zonas Especiales de Desarrollo del Económico del Litoral, respetando los compromisos adquiridos con la ESPOL con anticipación a la constitución del comodato.

8.3. LA COMODATARIA, podrá regularizar la situación de dichos contratos en un plazo de 18 meses, contados a partir del día siguiente a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo a las regulaciones a las que se encuentran sometidas las Zonas Especiales de Desarrollo del Económico del Litoral y a las consideraciones establecidas en cada contrato.

CLÁUSULA NOVENA: MEJORAS. –

9.1. Las partes expresamente pactan que todas las mejoras realizadas por LA COMODATARIA al bien otorgado en comodato, serán totalmente asumidas por esta, quedando a beneficio de LA COMODANTE sin lugar a reembolso o indemnización alguna.

CLÁUSULA DÉCIMA: SUPERVISIÓN Y ADMINISTRACIÓN. -

10.1. La supervisión y administración para el cabal cumplimiento del presente contrato estará a cargo del Ing. Milton Velasco Chiriboga, en calidad de Director de Servicios Generales o quien le subrogue en el cargo, para lo cual LA COMODATARIA dará todas las facilidades a la COMODANTE.

10.2. El administrador del contrato se encargará de la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad de Guayaquil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CUANTÍA. -

11.1. Por la naturaleza del contrato la cuantía es indeterminada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS. -

12.1. Todos los gastos que se ocasionen en la celebración de este contrato correrán a cargo de LA COMODATARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. -

13.1. El presente contrato podrá terminar:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- b) Por causas de fuerza mayor o caso fortuito;
- c) Por disolución de la compañía;
- d) Si LA COMODANTE comprobare que el uso del bien es totalmente distinto para el fin que se lo ha prestado o transgrede las obligaciones y condiciones determinadas en la cláusula tercera; y,
- e) Por otras causas señaladas en la normativa ecuatoriana.

13.2. En caso de terminarse el contrato, LA COMODATARIA deberá devolver enteramente desocupadas las instalaciones y el espacio dado en comodato a LA COMODANTE, debiendo suscribir entre las partes un acta de entrega y recepción, previo informe de resultados emitido por las partes.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DOMICILIO. -

14.1. Para efectos de este contrato, las partes señalan su domicilio en la ciudad de Guayaquil.

14.2. Para efectuar comunicaciones o notificaciones, las partes señalan, los siguientes domicilios:

LA COMODANTE: Edificio del Rectorado, ubicado en el Campus Gustavo Galindo Velasco, en el Km. 30.5 Vía Perimetral, de la Ciudad de Guayaquil.
Teléfono: 0985690957.

LA COMODATARIA: Edificio del CTI, ubicado en el Campus Gustavo Galindo Velasco, en el Km. 30.5 Vía Perimetral, de la Ciudad de Guayaquil. Teléfono: 0993577314.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. -

15.1. Si se suscitaren divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente contrato, las partes a través del diálogo directo, tratarán de llegar a un acuerdo que solucione el problema. De no mediar acuerdo alguno, el asunto controvertido podrá someterse libre y voluntariamente a petición de cualquiera de las partes, a los procedimientos de mediación, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mediación y Arbitraje, ante el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado con sede en la ciudad de Guayaquil.

15.2. De surgir controversias en que las partes no puedan resolverlas en el procedimiento de mediación y decidan ir a la sede judicial, el procedimiento se lo ventilará ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Guayaquil, aplicando para ello el Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: ACEPTACIÓN. -

16.1. En todo lo que no esté contemplado en este instrumento, se aplicarán las normas contenidas en el Código Civil relativas al Comodato.

Ud., señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la celebración del presente contrato.

Atentamente,

Ab. Carlos Plaza Toala
Mat. 09-2016-1156