

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

Asunto: DICTAMEN TÉCNICO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS DE PROPIEDAD DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL- CANTÓN SANTA ROSA - PROVINCIA DE EL ORO

Señor Magíster
Hugo Arturo Valle Zuñiga
Director Regional II
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su Oficio Nro. DGAC-SX2-2019-1002-O de 03 de septiembre de 2019, suscrito por Usted, me permito informar lo siguiente:

1. FUNDAMENTO JURÍDICO:

1.1 El Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, dispone lo siguiente:

“Art. 71.- DICTÁMENES E INFORMES.-Se requerirá de dictámenes e informes cuando ello sea obligatorio en virtud de las normas de procedimiento administrativo .El dictamen tiene el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa y forma parte de los actos previos a la emisión de dicha voluntad.

El dictamen o informe se integra como otra etapa de carácter consultivo-deliberativo en el procedimiento administrativo de conformar la voluntad administrativa

”.“Art. 72.- CONTENIDO.- Los dictámenes contendrán:

- a) Resumen de la cuestión objeto de la consulta;
- b) Relación de los antecedentes que sirvan de elementos de juicio para resolver; y,
- c) Opinión concreta y fundada en normas jurídicas o técnicas aplicables a la cuestión consultada.
- d) Los informes, por su parte, referirán concretamente los antecedentes y circunstancias que hayan sido requeridos”.

1.2 Mediante Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 335 de 26 de septiembre de 2018, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, como 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

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

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, cuyo ámbito de acción, comprende 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. **2.-** Las empresas públicas creadas por la Función Ejecutiva, así como las empresas en las que el Estado posea participación accionaria mayoritaria **3.-** Además, podrá intervenir respecto a: inmuebles rurales, siempre y cuando no hayan estado o no estén destinados a actividades agrícolas y no fueren requeridos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, y; bienes dispuestos para la seguridad interna y externa del Estado y de los que integran el patrimonio cultural, natural y las áreas protegidas a petición expresa de las máximas autoridades que ejerzan la titularidad de dominio de acuerdo a las condiciones establecidas en este decreto y el

Podrá además participar y realizar gestiones dentro de su ámbito, previo requerimiento formal de los siguientes organismos: Gobiernos Autónomos Descentralizados, las personas jurídicas creadas por acto normativo de los Gobiernos Autónomos Descentralizado para la prestación de servicios públicos; organismos y dependencias de las funciones legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social, y; las instituciones financieras públicas, instituciones financiera en saneamiento y liquidación.

Además de ello, INMOBILIAR, tiene entre otras las siguientes atribuciones contempladas en el referido Decreto Ejecutivo: *Artículo 6, numeral “6. Asesorar a las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1 y 2 en lo relacionado a bienes inmuebles. [...] 12 Emitir las políticas, lineamientos y procedimientos generales para la asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación y **arrendamiento** de inmuebles de las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1 y 2 de este decreto, y emitir el dictamen técnico previo al acto correspondiente”.* (Énfasis añadido)

1.3 Mediante Oficio Circular No. SNAP-0-11-01304 A de 23 de diciembre de 2011, la Secretaría Nacional de la Administración Pública, comunicó, lo que sigue: “Las recomendaciones de la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, en materia de administración de inmuebles del sector público [...] son de cumplimiento obligatorio”

1.4 A través del Oficio Circular No. SNA-0-11-01363 de 28 de diciembre de 2011, la Secretaría Nacional de la Administración Pública, informó a las entidades de la Administración Pública Central e Institucional sobre las Directrices Básicas de Seguridad,

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

Orden e Higiene para el Buen Uso y Mantenimiento de los Espacios que conforman las Oficinas de las Entidades Públicas elaboradas en conjunto por la Secretaría de la Administración Pública y la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.

1.5 Mediante RESOLUCIÓN No. 01 de fecha 02 de junio de 2017, el Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, resolvió: “Designar al señor Nicolás José Issa Wagner como Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR”.

1.6 Mediante Acuerdo de Delegación No. INMOBILIAR – ACUERDO -DGSGI-2018-0002 de fecha 03 de mayo de 2018, el Dr. Nicolás José Issa Wagner, Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público-INMOBILIAR, acordó: “[...] Artículo 14.- Delegar a los/las titulares de las Coordinaciones Zonales operativamente desconcentradas del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, para que a nombre y en representación del/la Director/a General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, cumplan con las siguientes atribuciones que serán ejecutadas dentro de su jurisdicción: [...] q) Suscribir dictámenes técnicos [...] inherentes a los requerimientos realizados por las entidades [...] conforme a los lineamientos emitidos por la máxima autoridad de esta entidad [...]”.

1.7 Mediante Acción de Personal Nro. CGAF-DATH-2017-1180 de 21 de agosto de 2017, se designa a la Dra. Jeannette Patricia Pozo Valdivieso, como Coordinadora Zonal 6 del SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO.

2. RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA SOLICITUD:

2.1 Mediante Oficio Nro. DGAC-SX2-2019-1002-O de 03 de septiembre de 2019, suscrito por el Mgs. Hugo Arturo Valle Zuñiga, Director Regional II, dirigido a este Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, solicitó:

“[...] me permito solicitar a usted, señora Coordinadora, de manera muy respetuosa, que el Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público INMOBILIAR, emita un Dictamen Técnico Favorable integral autorizando a la Dirección general de Aviación Civil arriende los bienes y espacios, ubicados en el perímetro del Aeropuerto Regional Santa Rosa, del cantón Santa Rosa, provincia de El Oro [...]”.

“[...] Se exceptúa del presente requerimiento, las oficinas asignados a las entidades públicas y el local (L4), con un área de 22,02 m2, otorgado mediante comodato a la Dirección Técnica Provincial de Turismo de El Oro [...]”.

3. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE JUICIO PARA RESOLVER:

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

3.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE:

En atención al requerimiento de la Dirección General de Aviación Civil la Unidad Zonal 6 de Gestión de Administración Bienes procedió a efectuar la inspección física del bien inmueble y a emitir su criterio en el Informe Técnico Nro.O-0148-2019 de 31 de mayo de 2019, que en su parte pertinente establece lo siguiente:

Ubicación del Predio

Provincia: El Oro
Cantón: Santa Rosa
Dirección: Aeropuerto Regional Santa Rosa.

“[...] 11.2.- Información del Sistema de Administración de Bienes Inmuebles

No se requiere de las bases de datos de bienes inmuebles de propiedad de esta Cartera de Estado, y de otras entidades públicas que se encuentran dentro de las competencias de INMOBILIAR.

11.3.- Canon de arrendamiento o compra

El canon de arrendamiento de bienes y/o espacios, según cada caso, se someterá a la regulación tarifaria existente de la DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL – DIRECCION REGIONAL II, al valor por metro cuadrado según tabla vigente de servicios aeroportuarios e inmuebles, en dólares norteamericanos.

11.4.- Costos Alternativos

Por las características particulares de lo solicitado, no se requiere de parámetros de referencia de valores de arriendo con similares características al bien inmueble inspeccionado.

11.5.- Conclusiones

- 1. El inmueble se encuentra según datos municipales del GAD del cantón Santa Rosa en varios terrenos con un área de 166,1500 Has +1,1706 Has +8,4718 Has +12,1696 Has, en donde se encuentra el Aeropuerto Regional de Santa Rosa, con una infraestructura que ofrece servicios de alquileres diversos.*
- 2. La DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL (DGAC), es propietario de un bien inmueble denominado Aeropuerto Regional de Santa Rosa, según verificación in situ del levantamiento existente, cuenta con una gama de bienes y/o espacios de servicios aeroportuario, los mismos que cumplen con todas las necesidades requeridas por las entidades de sector Público o Privado; según cuadro de requerimiento adjunto, refleja*

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

un área total de 13418,59m2 para arrendamiento. Se exceptúan del presente cuadro de requerimiento los espacios de oficinas asignadas a las entidades públicas en convenio de uso, los espacios de oficinas de la DGAC y el local (L-cuatro) que registra inscrito un COMODATO vigente.

- 3. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación.*
- 4. El bien inmueble cumple con lo dispuesto en el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las edificaciones del Sector Público de INMOBILIAR.*
- 5. El bien inmueble tiene factibilidad y cuenta con servicios básicos.*
- 6. El bien inmueble cuenta con acceso para personas con discapacidad.*
- 7. El trámite requerido es para arriendo de los bienes y/o servicios aeroportuarios del inmueble, por entidades del sector Público o Privado, ubicados dentro del perímetro del Aeropuerto Regional Santa Rosa, cantón Santa Rosa, provincia de El Oro.*
- 8. A la fecha de la inspección el bien inmueble no evidencia afectación por efectos de caso fortuito o fuerza mayor.*
- 9. El canon de arrendamiento de bienes y/o espacios, según cada caso, se someterá a la regulación tarifaria existente de la DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL – DIRECCION REGIONAL II, al valor por metro cuadrado según tabla vigente de servicios aeroportuarios e inmuebles, en dólares norteamericanos.*

11.6.- Recomendaciones Particulares

1. Una vez realizada la inspección y a partir de la presente fecha se considera viable la autorización a fin de que se inicie el proceso de arrendamiento de bienes y/o espacios del bien inmueble aeroportuario de propiedad de la DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL (DGAC) por parte de un Privado, cantón Santa Rosa, provincia El Oro. Se exceptúan del presente cuadro de requerimiento los espacios de oficinas asignadas a las entidades públicas en convenio de uso, los espacios de oficinas de la DGAC y el local (L-cuatro) que registra inscrito un COMODATO vigente.

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. [...]”.

3.2 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE:

3.2.1 Del Certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Santa Rosa de 18 de abril del 2019, se desprende:

“[...] CERTIFICA:

No. ORDEN: 2535- 2019

Que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL (DAC); adquirió el dominio de

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

los siguientes bienes raíces:

1. **Un lote de terreno** ubicado en esta ciudad de Santa Rosa, en la Provincia de EL Oro; adquirido por compra al señor ANDRES MOISES MORAN PIZARRO Y OTROS, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo del cantón Santa Rosa, señor José E. Nieto P., el cinco de Junio de mil novecientos noventa; e inscrita con el No. 526 del libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 842, el dos de julio de mil novecientos noventa.

El lote de terreno tiene una superficie total de ONCE MIL SETECIENTOS SEIS METROS CUADRADOS.

1. **De derechos y acciones en un lote de terreno:** ubicado en esta ciudad de Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra señora OLGA EUGEY ESPINOZA PEREZ Y OTROS, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaria Primera den cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, de fecha treinta de enero del año dos mil cuatro; en inscrita con el No. 1449 del libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 1449 del Libro de Propiedades y anotado al Repertorio najo el No. 2441, el veintiocho de octubre del año dos mil cinco

El lote de terreno esta signado como LOTE No XI, y tiene una superficie de SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS (63.771,43 mts); circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Por el NORTE: con propiedad de la Compañía AQUA TECH S.A., con doscientos metros noventa y ocho centímetros; por el SUR: con propiedad de los herederos de la señora Edita Espinoza, con doscientos metros once centímetros; por el ESTE: con propiedad del señor Italo Espinoza Guzmán y el loe número doce, con trecientos diecinueve metros sesenta y un centímetros; y , por el OESTE: con propiedad de los herederos de la señora Edita Espinoza, con trescientos catorce metros cincuenta y dos centímetros.

En lote de terreno descrito en líneas anteriores; es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DEL ORO.

1. **De derechos y acciones en un lote de terreno,** ubicado en el sitio Totoral, jurisdicción de la parroquia y cantón Santa Rosa, en la Provincia del Oro; adquirido por compra al señor hace el señor HUGO BENJAMIN MARTÍNEZ LAINES, quien lo hace por sus propios derechos y como mandatario de sus hermanos señores: MARIA IRMA Y JUAN MAXIMO MARTINEZ LAINES, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la notaria primera del cantón Santa

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana el treinta de enero del año dos mil cuatro; e inscrita con el No. 1450 del Libro de Propiedades y anotado Repertorio bajo el No. 2442, el veintiocho de octubre del año dos mil cinco

El lote de terreno tiene una superficie de CIENTO TRES MIL OCHOCIENTOS Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (103.887,51 mts) signado con el número UNO; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: por el NORTE: con propiedad de los Herederos Martínez Laines, con doscientos quince metros noventa y seis centímetros; por el SUR: con propiedad de los Herederos Martínez Laines, con cuatrocientos cincuenta y siete metros cincuenta centímetros; por el ESTE: con Guardarraya del señor Diego Dávila, con seiscientos un metro veintisiete centímetros; y, por el OESTE: con propiedad de los herederos Martínez Laines con cuatrocientos noventa metros veintinueve centímetros.

En el lote de terreno descrito en líneas anteriores; es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DE EL ORO.

1. **Un lote de terreno** ubicado en esta ciudad de Santa Rosa, en la Provincia de El Oro, adquirido por compra hacen los cónyuges señores: JOSE MARIA ESPINOZA SOTOMARYO Y MIREYA JOSEFINA VELIZ CASTILLO, mediante escritura pública de compraventa celebrada en en la Notaría Primera del cantón Santa Rosa a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el treinta de enero del año dos mil cuatro; e inscrita con el No. 1451 del Libro de Propiedades y anotado el Repertorio bajo el No. 2443, el veintiocho de octubre del año dos mil cinco.

El lote de terreno tiene esta signado con el No. IV en una superficie de NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, CON SESENTA Y OCHO CENTIMETROS (92.547,68 mts²); circunscrito dentro de los siguientes linderos: por el NORTE: en trece metros con diecisiete centímetros (13,17), con propiedad del señor Gustavo Espinoza; por el SUR: en cuatrocientos cuarenta y ocho metros con setenta y cuatro centímetros (448,74 mts.²), con propiedad de Guardarraya Diego Dávila; por el ESTE: en cuatrocientos treinta y seis metros, con noventa y cuatro centímetros (436,94mts), con propiedad del señor Gustavo Espinoza y Señor Diego Dávila; y, por el OESTE: en seiscientos treinta y seis metros con sesenta y cuatro centímetros (636,64mts), con propiedad del señor Diego Dávila.

1. **De derechos y acciones en un lote de terreno**, ubicado en el sitio Totoral, jurisdicción del cantón Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra el señor JOSE ERNESSTO NIETO ESPINOZA Y OTROS, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Santa

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el treinta de enero del año dos mil cuatro; e inscrita con el No. 1452 del Libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 2444, el veintiocho de octubre del año dos mil cinco.

El lote de terreno ubicado en el sitio Totoral, jurisdicción de la parroquia y cantón Santa Rosa, en la Provincia de El Oro, signado con el número NUEVA, el mismo que tiene una superficie de ciento DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS DIECINUEVE CENTIMETROS CUADRADOS: circunscrito dentro de lo siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE: con propiedades de la compañía AQUATECH S.A. y del señor José Espinoza, con trescientos cincuenta y siete metros noventa y cuatro centímetros; por el SUR : con propiedad de los herederos Nieto Espinoza, con trescientos cincuenta y un metros noventa y tres centímetros; por el ESTE: con propiedad del señor José Ernesto Nieto Espinoza con trescientos metros cincuenta y dos centímetros; y, por el Oeste con Propiedad del señor José Ernesto Nieto Espinoza y el lote número ocho, con trescientos cincuenta y cinco metros catorce centímetros.

1. **Un lote de terreno**, ubicado en el sitio Totoral, jurisdicción del cantón Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra a la señora economista ROSA MERCEDES ESPINOZA VALAREZO, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el treinta de enero del año dos mil cuatro; e inscrita con él No. 1457 del libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 1457 del Libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 2449, el veintiocho de Octubre del año dos mil cinco.

El lote de terreno esta signado con el número VI, y tiene una superficie de ONCE MIL ONCE METROS COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (11.011,32 mts²); circunscrito dentro de los siguientes linderos: por el NORTE en ciento treinta y ocho metros, con sesenta y dos centímetros (138.62 mts) con propiedad del señor Gustavo Espinoza Castillo Lote No. VII por el SUR: En treinta y nueve metros, con noventa centímetros (39,90 mts) con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo Lote No. VII; por el ESTE: en ciento noventa y dos metros, con ciento cincuenta y tres centímetros (192,53 mts) con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo Lote No. VII; Y, por el OESTE: en ciento diecisiete metros, con cuarenta y ocho centímetros (117,48mts), con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo Lote No. VII.

En el lote de terreno descrito en líneas anteriores, es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DEL ORO.

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

1. **Un lote de Terreno** ubicado en el sector de Totoral, jurisdicción del cantón Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra al señor Doctor GUILLERMO ITALO ESPINOZA GUZMAN, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el treinta de enero del año dos mil cuatro; e inscrita con el No. 1458 del Libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 2450, el veintiocho de octubre del año dos mil cinco. El lote de terreno esta signado con el número DOCE, el mismo que tiene una superficie de CINCUENTA Y DOS MIL TRECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte: con propiedad de la Compañía AQUA TECH S.A., con ciento noventa y tres metros cincuenta y un centímetros por el SUR con propiedad del señor Guillermo Italo Espinoza Guzmán, con doscientos un metros ocho centímetros; por el ESTE: con propiedad de la Lagude Oxidación del Municipio de Santa Rosa y propiedad del Señor Arnaldo Romero, con trescientos setenta metros setenta y cuatro centímetros; y por el OESTE: con propiedad del señor José Salomón Espinoza Sarmiento, Lote número once, con trecientos diecinueve sesenta y seis centímetros.

*En lote de terreno descrito en líneas anteriores; es una parte donde se encuentra constituido el **NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DEL ORO.***

1. **Un lote de terreno** ubicado en el sector de Totoral, Jurisdicción del Cantón Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra al Señor JOSE ERNESTO NIETO PESANTES, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la notaria Primera del cantón Santa Ros, a cargo del Señor Carlos Segarra Orellana, el treinta de enero del año dos mil cuatro; e inscrita con el NO. 1459 DEL Libro de Propiedades y anotado en el Repertorio bajo el No. 2451, el veintiocho del año dos mil cinco.

El lote de terreno esta signado con el número OCHO, con una superficie de CIENTO DIECISIETE MIL CIENTO UN METROS CUADRADOS CUARENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: con propiedad de la compañía AQUATECH S.A. y propiedad de la señora Edita Espinoza, con trescientos cuarenta y seis metros sesenta y cinco centímetros; por el Sur: con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo, con doscientos noventa y seis metros once centímetros; por el ESTE: con propiedad de los Herederos de la señora Edita Espinoza, con trescientos cincuenta y cinco metros catorce centímetros; y, por el OESTE: con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo, con trescientos sesenta y cuatro metros cuarenta y cinco centímetros.

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

En lote de terreno descrito en líneas anteriores; es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DEL ORO.

1. **Dos lotes de terreno**, ubicados en el sector de Totoral, Jurisdicción del cantón Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra a los cónyuges señores: DIEGO ESTUARDO DÁVILA AGUILERA Y ELSA ROCIO PALADINES PALADINES Y OTROS, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el veinte y nueve de septiembre del año dos mil seis; e inscrito con el No. 295 del Libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 444, el veintitrés de febrero del año dos mil siete. Los terrenos descritos de la siguiente manera:

EL PRIMER LOTE: Se encuentra signado con el número TRES; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte: con propiedades del señor José Espinoza Sotomayor y el Lote número cuatro con setenta metros cuadrados y siete centímetros. Por el SUR: con propiedad del señor Diego Dávila. Con cincuenta y dos metros cincuenta y seis centímetros; por el ESTE: vértice propiedad del señor Diego Dávila; y, por el OESTE: con camino público Jumón – Casitas, con cincuenta y tres metros sesenta y nueve centímetros. El área total de terreno es de: MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CUARENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS.-

EL SEGUNDO LOTE: se encuentra signado con el número CINCO; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE: con propiedad del señor Gustavo Espinoza, con seiscientos ochenta y ocho metros noventa y cuatro centímetros; por el SUR: con propiedad del señor Diego Dávila, con ochocientos sesenta y cinco metros diecisiete centímetros; por el ESTE: con propiedad del señor Diego Dávila, con trescientos veintisiete metros noventa y cinco centímetros; y, por el OESTE: con propiedad del señor José Espinoza Sotomayor, con ciento treinta metros. El área total de terreno es de NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO UN METROS CUADRADOS SESENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS.

Estos dos lotes de terreno descritos en líneas anteriores; es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DE EL ORO.

1. **Un lote de terreno**, ubicado en la vía Puerto Jelí, jurisdicción de la parroquia y cantón Santa Rosa, en la Provincia de El Oro, adquirido por compra a la COMPAÑÍA AQUA TECH SOCIEDAD ANONIMA, representada por el señor BRATSLAV ZIVADINOVIC, mediante escritura pública de compraventa celebrada

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

en la notaría Primera del cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el veinticuatro de agosto del año dos mil seis; e inscrita con el No. 298 de Libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 445, el veintidós de febrero del año dos mil siete. El lote de terreno esta signado con el número DIEZ; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el NORTE: Con propiedad de la Compañía AQUA TECH S.A., con dos mil ciento setenta y siete metros cuarenta y dos centímetros; por el SUR: con propiedad de los señores Jorge Gustavo Espinoza Castillo y José Nieto, con dos mil tres metros ochenta y siete centímetros; por el ESTE: con propiedad del Municipio de Santa Rosa y Pista de Aterrizaje perteneciente a la DGAC, con doscientos treinta y un metros sesenta y ocho centímetros; y por el OESTE: con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo y Compañía AQUA TECH S.A. con trescientos diez metros setenta y tres centímetros. El lote de terreno tiene una SUPERFICIE DE trescientos cuarenta y siete mil cuatrocientos noventa y nueve metros cuadrados setenta y siete centímetros cuadrados.

Este lote de terreno descrito en líneas anteriores; es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DE EL ORO.

1. **Un lote de terreno**, ubicado en esta ciudad de Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra a los cónyuges señores: JORGE GUSTAVO ESPINOZA CASTILLO Y CRUZ MARÍA VALAREZO MORA, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría Primera del cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el veintinueve de septiembre del año dos mil seis; e inscrita con el No. 297 del lote de propiedad y anotado al Repertorio bajo el NO. 446, el veintitrés de febrero del año dos mil siete.

El lote de terreno esta signado esta signado con el número II, con una superficie de CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHOSIENTOS SETENTA Y CUATRO COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (128.874,43 mts²); circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: por el NORTE: quinientos cinco metros, con noventa y cinco centímetros (505,95mts), con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo; por el SUR

. En trescientos treinta y tres metros, con sesenta centímetros (333,60mts) con propiedad del señor José Espinoza Sotomayor, lote No. IV; por el ESTE: en seiscientos treinta y cuatro metros con ochenta centímetros (634,80mts), con propiedad del señor José Espinoza Sotomayor. Lote No IV y, por el OESTE: en ciento veintinueve con cuarenta y un centímetros (129,41 mts), con Guardarraya Jumón – Casitas.

Este lote de terreno descrito en líneas anteriores: es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DE EL ORO.

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

1. **Un lote de terreno**, ubicado en esta ciudad de Santa Rosa, en la Provincia de El Oro; adquirido por compra a los cónyuges señores: Jorge Gustavo Espinoza Castillo y Cruz María Valarezo Mora, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría Primera del cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana el veintinueve de septiembre del año dos mil seis; e inscrita con el No. 298 del Libro de Propiedades y anotado en el Repertorio bajo el No. 447, el veintitrés de febrero del año dos mil siete.

El lote de terreno esta signado con el número XVII, con una superficie de CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO COMA NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (44,428,96 mts²); circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte en cuarenta metros (40,00 mts) con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo por el SUR: en cuarenta metros con cero seis centímetros (40,06 mts) con camino público a Jumón por el ESTE: en mil ciento nueve metros sesenta y tres centímetros (1109,63 mts) con propiedad del señor Jorge Gustavo Espinoza Castillo; y, por el OESTE: en mil ciento once con ochenta y dos centímetros (1.111,82 mts) con propiedad de Jorge Gustavo Espinoza Castillo.

Este lote de terreno descrito en líneas anteriores: es una parte donde se encuentra construido el NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DE EL ORO.

1. **Un lote de terreno** ubicado en esta ciudad de Santa Rosa, en la provincia de El Oro: adquirido por compra a los cónyuges señores: JORGE GUSTAVO ESPINOZA CASTILLO Y CRUZ MARIA VALAREZO MORA, mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Santa Rosa, a cargo del señor Carlos Segarra Orellana, el veintinueve de septiembre del año dos mil seis; e inscrita con el No. 299 del Libro de Propiedades y anotado al Repertorio bajo el No. 448, el veintinueve de febrero del año dos mil siete.

El lote de terreno esta signado con el número VII, con una superficie de VEINTIUNO COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS (484,321.18 mts²) circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones por el NORTE: en un mil quinientos treinta y cinco metros con treinta y cinco centímetros (1.535,35 mts.) con propiedad de la compañía AQUA TECH S.A. y propiedad del señor JORGE GUSTAVO ESPINOZA CASTILLO, por el SUR: en un mil trescientos cuarenta y cuatro metros con veinte centímetros (1.344,20mts) con propiedad del señor Diego Dávila y propiedad de Jorge Gustavo Espinoza , lote No. XVII: por el ESTE: en quinientos ochenta y siete metros, con cincuenta y nueve centímetros (587,59mts.) con propiedad del señor José Nieto Espinoza y, por el OESTE : en cuatrocientos treinta y siete metros, con dos centímetros (437,02 mts), con propiedad del señor José Espinoza Sotomayor, lote IV y propiedad de Diego Dávila, lote V.

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

*Este lote de terreno descrito en líneas anteriores; es una parte donde se encuentra construido el **NUEVO AEROPUERTO REGIONAL DE EL ORO**.*

*Revisado los Registros de esta oficina según sus índices, no consta que estos lotes de terreno hayan sido enajenados, hipotecados o gravados. Lo que consta es: que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL (DAC), entrega en **COMODATO**, a favor de la DIRECCIÓN TÉCNICA PROVINCIAL DE TURISMO DE EL ORO; el inmueble denominado local (L cuatro) que forman parte del AEROPUERTO REGIONAL SANTA ROSA, de propiedad de la entidad, comprendida toda su estructura metálica, piso con recubrimiento de porcelanato, pared frontal y puerta de aluminio y vidrios, iluminación con lámparas fluorescentes, cielo raso tipo Gypsum, delimitado así: NORTE: Hall General del Aeropuerto con cinco metros cuarenta y un centímetros: SUR: Fachada Frontal del Aeropuerto, con cinco metros cuarenta y un centímetros, ESTE: Servicios Higiénicos, con cuatro metros cero siete centímetros OESTE: Hall General del Aeropuerto, con cuatro metros cero siete centímetros; OESTE: Hall General del Aeropuerto, con cuatro metros cero siete centímetros, el inmueble objeto del **COMODATO**, tiene las siguientes dimensiones: FRENTE: cinco metros cuarenta y un centímetros, FONDO: cuatro metros cero siete centímetros; y tiene un área de VEINTIDOS METROS CUADRADOS CERO DOS CENTIMETROS CUADRADOS, el mismo que será destinado único y exclusivamente para brindar el servicio de información turística a la comunidad.- El plazo de duración del contrato es de dos años, contando a partir de la fecha de la suscripción de la presente escritura de Comodato, Este plazo se renovará por igual tiempo siempre que la Comodataria lo solicite por escrito. La Comodataria se obliga a mantener y cuidar el Local, objeto de este contrato, en el mismo estado y condiciones que lo recibe, durante el plazo de vigencia de este contrato obligándose para tal efecto la Comodataria a dar fiel cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Reglamento General Sustitutivo para el manejo y Administración de Bienes del sector público. La comodataria se obliga al pago de todos los gastos de mantenimiento, limpieza reparaciones y adecuaciones del local, Además, será asumidos por el comodataria los pagos por consumo de servicios básicos, tales como: energía eléctrica y agua potable; y costo de emisión de las tarjetas de circulación aeroportuaria [...].”*

4.- BASE LEGAL:

4.1 La Constitución de la República del Ecuador, prescribe lo siguiente:

“Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: [...] 25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”.

“Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

“Art. 226.- 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 [...]”.

“Art. 227.- 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”.

“Art. 233.-Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos [...]”.

“Art. 424.- La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.

La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público”.

4.2 La Ley Orgánica Nacional de Contratación Pública, dispone:

“Art. 59.-Régimen.- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley”.

“Art. 61.- Delegación.- Si la máxima autoridad de la Entidad Contratante decide delegarla suscripción de los contratos a funcionarios o empleados de la entidad u organismos adscritos a ella o bien a funcionarios o empleados de otras entidades del Estado, deberá emitir la resolución respectiva sin que sea necesario publicarla en el Registro Oficial, debiendo darse a conocer en el Portal COMPRASPUBLICAS. Esta delegación no excluye las responsabilidades del delegante (...)”

4.2.1 El Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

Pública, señala respecto de LAS ENTIDADES CONTRATANTES
COMO ARRENDATARIAS, dispone:

“Art. 65.- Procedimiento.- Procedimiento.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones”.

“Art. 66.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil”.

4.2.2 La Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016, por la que se Codifica y Actualiza las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública, que establece lo que sigue:

“Art. 16.- Arrendamiento de bienes inmuebles.- En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles se publicará en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, lo siguiente:

1. Pliego en el que consten las condiciones mínimas del inmueble, con las indicaciones de la ubicación y características del bien;
2. La publicación de la convocatoria a las invitaciones efectuadas por la entidad contratante realizadas a través de la prensa local o nacional;
3. Aprobación emitida por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, de ser aplicable; y,
4. El contrato de arrendamiento”. (Énfasis añadido)

Art. 367.- Canon de arrendamiento.- El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble”. **“Art. 368.- Plazo.-** El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destinación que se le dará, vencido el cual podrá, de persistir la necesidad, ser renovado”.

LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS

“Art. 370.- Pliegos.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien.

En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas

Art. 371.-Adjudicación.- La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor.

Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores –RUP”.

Art. 373.-Normas supletorias.-En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y dela Codificación del Código Civil”.

4.3 El Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los bienes e Inventarios del Sector Público, dispone:

“Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.- El presente reglamento regula la administración, utilización, manejo y control de los bienes e inventarios de propiedad delas instituciones, entidades y organismos del sector público y empresas públicas, comprendidas en los artículos 225 y 315 de la Constitución de la República del Ecuador, entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos en los términos previstos en el artículo 211 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 3 y 4 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, y para los bienes de terceros que por cualquier causa se hayan entregado al sector público bajo su custodia, depósito, préstamo de uso u otros semejantes”.

Art. 31.- Proceso.- La adquisición o arrendamiento de bienes de todas las entidades y organismos señalados en el artículo 1 del presente reglamento, se realizará sobre la base de las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento general y demás disposiciones legales de la materia³⁴ sin perjuicio de lo anterior, se podrá adquirir bienes mediante donación o herencia de conformidad a las disposiciones del Código Civil o por otros medios que señalen las leyes y el presente reglamento”

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

4.4 NORMAS DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DELESTADO, en el numeral 403-01 de la Determinación y Recaudación de los ingresos, dispone lo siguiente: “La máxima autoridad y el servidor encargado de la administración de los recursos establecidos en las disposiciones legales para el financiamiento del presupuesto de las entidades y organismos del sector público, serán los responsables de la determinación y recaudación de los ingresos, en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente [...]”

Los ingresos de autogestión son recursos que las entidades y organismos del sector público obtienen por la venta de bienes y servicios, tasas, contribuciones, derechos, arrendamientos, rentas de inversiones, multas y otros, se recaudaran a través de las cuentas rotativas de ingresos apertura dos en los bancos corresponsales del depositario oficial de los fondos públicos o en las cuentas institucionales disponibles en el depositario oficial [...]”.

NORMAS SUPLETORIAS

4.5 La Codificación al Código Civil, dispone lo que se transcribe a continuación:

“Art. Art. 604.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. [...] Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales.

“Art. 1856.-Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales”.

“Art. 1864.-Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que estuvieren, a las disposiciones del presente Título”.

“Art. 1865.-El arrendador está obligado:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”.

“Art. 1866.- Si el arrendador, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios. Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe que podía arrendar la cosa salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito”.

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

4.6 La Ley Notarial, establece:

“Art. 18.- Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: [...] 35.- Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud ala o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos. 36.-Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico.”

4.7 La Ley de Inquilinato, señala:

“Art. 10. FIJACIÓN DE LAS PENSIONES MÁXIMAS DE ARRENDAMIENTO. Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

“Art. 15.- EXONERACIÓN DE INSCRIPCIÓN.- Exonerase a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades”.

“ART. 16.- PROHIBICIÓN PARA LAS INSTITUCIONES EL SECTOR PÚBLICO.- En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales”

“ART. 17.- LÍMITE MÁXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana. Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador. Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte. Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3”.

“ART. 29. Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual. Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaría, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos”.

5. CREACIÓN, MISIÓN Y VISIÓN DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

CREACIÓN:

Dada la importancia del desarrollo de la aviación como un nuevo medio de transporte en el país y con la finalidad de velar por el progreso y la seguridad de las operaciones, así como resolver los problemas específicos de la aviación civil, el 9 de agosto de 1946 se crea la Dirección de la Aviación Civil adscrita a la Comandancia General de la Aeronáutica. Poco tiempo después, el 4 de diciembre de 1951 se crea la Junta de Aviación Civil Ecuatoriana, adscripta al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, a la cual se le otorga como organismo ejecutivo, la Dirección General de Aviación Civil.

MISIÓN:

Administrar, Regular, Vigilar y Controlar la actividad aeronáutica y aeroportuaria garantizando la seguridad operacional.

VISIÓN:

Ser una Institución técnica que garantice la seguridad operacional y la seguridad de la aviación proporcionando servicios de calidad para el desarrollo sostenible del transporte aéreo del país.

6.- DICTAMEN.-

Con los antecedentes expuestos, la Coordinación Zonal 6 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, en cumplimiento con el Acuerdo de Delegación Nro. INMOBILIAR-ACUERDO-DGSGI-2018-0002 de 03 de mayo de 2018, y en atención a lo señalado en el Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento de Registro Oficial No. 335 de 26 de septiembre de 2018; y, de conformidad con lo prescrito en los artículos 71 y 72 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva; el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, emite Dictamen Técnico Favorable de viabilidad para que la **DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**, inicien un nuevo procedimiento de arrendamiento de conformidad a lo establecido en la Ley de la materia, respecto del espacio físico del bien inmueble referido en la petición constante en el oficio Nro. DGAC-SX2-2019-1002-O de 03 de septiembre de 2019, de su propiedad,

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

para los fines específicos expresados en la misma, por cuanto cumple con las características técnicas requeridas para dicha utilización, sujeto a las recomendaciones establecidas en este documento, además de tomar en consideración las medidas que sean necesarias para el resguardo de los fondos públicos que ingresaran por este servicio.

Cabe señalar, que la entidad requirente será responsable del monto referencial correspondiente al canon de arrendamiento mensual, valor final del objeto de contratación determinado por la Entidad Contratante al inicio del proceso precontractual respectivo; Cualquier cambio, alteración o modificación del canon de arriendo, será de exclusiva responsabilidad de la **DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**.

Es responsabilidad de la entidad requirente adjuntar la documentación legal habilitante actualizada que acredite la calidad de propietario del bien inmueble dentro del trámite respectivo de arrendamiento; así como del presupuesto referencia para el canon de arrendamiento del espacio físico del inmueble motivo de la petición, de conformidad a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; su Reglamento General de aplicación y las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Inquilinato; y la Codificación del Código Civil, como normas supletorias.

El presente dictamen técnico surtirá efecto a partir de la fecha de su emisión; los actos administrativos generados anterior a la fecha mencionada serán de exclusiva responsabilidad de la entidad solicitante.

Se deja constancia que este dictamen técnico favorable no exime a la entidad requirente de su obligación de llevar adelante el procedimiento de contratación, de conformidad con la normativa contemplada en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; su Reglamento General de aplicación y las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública; el Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público; de la Codificación del Código Civil, la Ley de Inquilinato; y, demás normativa aplicable a dicha materia.

Sin perjuicio de lo señalado en éste dictamen técnico la definición de términos de la contratación y el cumplimiento de la legislación contractual pública, es de total responsabilidad de la entidad requirente.

Se recuerda la obligación de la entidad requirente de informar al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, el cumplimiento o no de los dictámenes técnicos emitidos por esta Cartera de Estado.

INMOBILIAR, reitera además su compromiso de velar por el manejo correcto y eficiente de los recursos públicos y hace expresa su predisposición para colaborar y asesorar en

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

todo lo necesario, dentro del ámbito de sus competencias, en beneficio de los intereses nacionales.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Jeannette Patricia Pozo Valdivieso
COORDINADORA ZONAL 6

Copia:

Señor Magíster
Ronald Benjamin Baidal Barzola
Director del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, Subrogante

Señora Ingeniera
María Alejandra Caicedo Hidalgo
Subdirectora General

Señorita Abogada
María Estefanía Pazmiño Segarra
Coordinador General de Asesoría Jurídica, Subrogante

Señor Abogado
Gustavo Xavier Bucaram Loaiza
Subdirector de Administración de Bienes

Señora Doctora
Cecilia Paola Pavón Villacrés
Directora de Gestión Documental y Archivo / Coordinadora del Despacho Asignada

Señora Doctora
Eva Margoth Lastra Barbecho
Directora de Asesoría Legal y Desarrollo Normativo, Subrogante

Señor Magíster
Jorge Hernan Rodas Molina
Especialista Zonal de Derechos Litigiosos

Señor Arquitecto
Luis Xavier Machuca Machuca
Analista Técnico de Gestión de Bienes Zonal 3

Señor Arquitecto
Alex Salomon Fuentes Bajaña
Analista Técnico de Gestión de Bienes Inmuebles Zonal 2



Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O

Cuenca, 17 de septiembre de 2019

Señor Abogado
Luis Felipe Jaramillo Macancela
Asistente de Asesoría Jurídica Zonal

lj/jr