

**INFORME ECONÓMICO
DGAC-SUB-IE-2025-021**

EMITIDO PARA TRAMITAR:

***PROCESO DE CONTRATACIÓN
MEDIANTE
CONCURSO PÚBLICO PARA EL
ARRENDAMIENTO
DE ÁREAS PARA PUBLICIDAD***

**AEROPUERTO INTERNACIONAL
GRAL. ELOY ALFARO DE MANTA**

PROVINCIA DE MANABÍ

2025

Tabla de contenido

1. PREFACIO.....	3
2. GENERALIDADES.....	3
3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR.....	3
4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS ÁREAS SUJETAS A ARRENDAMIENTO.....	3
5. DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.....	6
5.1 CONSIDERACIONES LEGALES.....	6
5.2 FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO BASE.....	7
6. PRESUPUESTO REFERENCIAL.....	8
7. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.....	8
8. GARANTÍA.....	8
9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	8
10. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO.....	9
10.1 MANTENIMIENTO Y MEJORAS.....	9
10.2 OBLIGACIONES.....	9
10.3 PROHIBICIONES.....	11
10.4 DE LAS TERMINACIONES.....	12
10.5 RENOVACIÓN.....	12
10.6 DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL.....	12
10.7 OTROS.....	12
11. CONCLUSIONES.....	13
12. RECOMENDACIONES.....	13

1. PREFACIO

De conformidad con el "Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación Civil, Utilización de la Infraestructura Aeroportuaria, y Convenios de Cooperación Interinstitucional a título gratuito", emitido mediante Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, de fecha 13 de marzo de 2024, se elabora el presente informe económico para tramitar el proceso de arrendamiento, mediante concurso público, de áreas para publicidad en el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro de la ciudad de Manta, de la provincia de Manabí, de propiedad de la DGAC.

2. GENERALIDADES

Aeropuerto donde desarrollará la actividad: Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro
Provincia: Manabí
Ciudad: Manta

Informe Administrador Aeropuerto: DGAC-SEMT-2025-0765-M Fecha: 30 de junio de 2025

Memorando: DGAC-ZINA-2025-0281-M Fecha: 01 de agosto de 2025
Informe: DGAC- ZINA-C-018-2025 Fecha: 01 de agosto de 2025
Informe Catastral: DGAC-DASJ-2025-0067-M Fecha: 29 de enero de 2025
Informes INMOBILIAR: SETEGISP-DZ4-2024-1642-O Fecha: 31 de diciembre de 2024

3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR

Realizar actividades de publicidad en las áreas sujetas a arrendamiento en el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro.

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS ÁREAS SUJETAS A ARRENDAMIENTO

De conformidad con el Informe Técnico las áreas para publicidad sujetas a arrendamiento en el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro para el **concurso público**, se detalla a continuación:

1.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	SALA DE ARRIBO NACIONAL / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
	MEDIDAS	
DIMENSIONES		
Ancho:		3,30m
Alto:		1,60m
Área:	REGULAR	5,28m ²

2.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	SALA DE ARRIBO NACIONAL / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
	MEDIDAS	
DIMENSIONES		
Ancho:		3,30m
Alto:		1,60m
Área:	REGULAR	5,28m ²

3.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	ZONA DE FILTRO DE SEGURIDAD / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		2,00m
Alto:		1,00m
Área:	REGULAR	2,00m ²

4.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	SALA DE ESPERA / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		4,00m
Alto:		1,00m
Área:	REGULAR	4,00m ²

5.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	SALA DE ESPERA / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		4,00m
Alto:		1,00m
Área:	REGULAR	4,00m ²

6.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	ÁREA DE ARRIBO NACIONAL / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		4,00m
Alto:		1,00m
Área:	REGULAR	4,00m ²

7.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	ÁREA DE ARRIBO NACIONAL / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		1,00m
Alto:		1,50m
Área:	REGULAR	1,50m ²

8.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	SALA DE ESPERA / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		2,00m
Alto:		1,00m
Área:	REGULAR	2,00m ²

9.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	SALA DE ESPERA / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		2,00m
Alto:		1,00m
Área:	REGULAR	2,00m ²

10.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	ÁREA DE ARRIBO INTERNACIONAL / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		3,30m
Alto:		1,60m
Área:	REGULAR	5,28m ²

11.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	AREA DE ARRIBO INTERNACIONAL / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		3,30m
Alto:		1,60m
Área:	REGULAR	5,28m ²

12.- AREA PARA PUBLICIDAD

UBICACIÓN	AREA HALL GENERAL / DENTRO DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO	
		MEDIDAS
DIMENSIONES		
Ancho:		3,30m
Alto:		1,60m
Área:	REGULAR	5,28m ²

5. DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

5.1 CONSIDERACIONES LEGALES

El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerárquica, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.*

El artículo 314 íbidem señala: *“El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, viabilidad, infraestructura portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley. El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación”.*

El artículo 1 de la Codificación de la Ley de Aviación Civil, publicada en el Registro Oficial No 435 del 1 de enero de 2007, establece que: *“Corresponde al Estado la planificación, regulación y control aeroportuario y de la aeronavegación civil en el territorio ecuatoriano...”*; y, en su artículo 2, señala que el Estado ejercerá sus atribuciones a través de la Dirección General de Aviación Civil y sus dependencias, como ente regulador, que mantendrá el control técnico-operativo de la aeronáutica nacional.

El artículo 38 íbidem, estipula: *“Las compañías de Aviación y en general toda persona natural o jurídica que hubiere obtenido autorización de la Dirección General de Aviación Civil para el uso de edificios Terminales, terrenos, bodegas, o mostradores de su propiedad pagara como canon mensual de arrendamiento o concesión la cantidad fijada por la Dirección General”.*

El artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que los contratos de arrendamiento se sujetaran a las normas previstas en el Reglamento General.

El artículo 219 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece los procedimientos para el arrendamiento de los inmuebles.

En consideración a la normativa expuesta, la Dirección General de Aviación Civil emitió mediante Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, de fecha 13 de marzo de 2024, el *“Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación Civil, Utilización de la Infraestructura Aeroportuaria, y Convenios de Cooperación Interinstitucional a título gratuito”*, en el cual se establecen los procedimientos generales para la autorización de utilización de infraestructura aeroportuaria en los aeropuertos de propiedad de la DGAC o bajo su administración.

La Octava Disposición General del citado reglamento, dispone:

OCTAVA.- Se otorgarán en arrendamiento bienes o espacios aeroportuarios de propiedad o bajo administración de la Dirección General de Aviación Civil, para publicidad o parqueaderos, a personas naturales o jurídicas interesadas en desarrollar dichas actividades, para lo cual se cumplirá con los procedimientos para arriendo señalados en este Reglamento.

5.2 FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO BASE

De conformidad a la normativa descrita en el numeral anterior y en consideración a los rubros, reajustados al 2025, estipulados en las Tablas de la Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, presentados para el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro, se procede a determinar el canon base:

Item	Espacio	Ubicación	Metros Cuadrados	Cálculo		
				(A) m ² /unidad	(B) Valor m ²	Canon mensual (A x B)
1	Área para publicidad	Dentro Terminal	5.28	5.28	21.11	111.46
2	Área para publicidad	Dentro Terminal	5.28	5.28	21.11	111.46
3	Área para publicidad	Dentro Terminal	2.00	2.00	21.11	42.22
4	Área para publicidad	Dentro Terminal	4.00	4.00	21.11	84.44
5	Área para publicidad	Dentro Terminal	4.00	4.00	21.11	84.44
6	Área para publicidad	Dentro Terminal	4.00	4.00	21.11	84.44
7	Área para publicidad	Dentro Terminal	1.50	1.50	21.11	31.67
8	Área para publicidad	Dentro Terminal	2.00	2.00	21.11	42.22
9	Área para publicidad	Dentro Terminal	2.00	2.00	21.11	42.22
10	Área para publicidad	Dentro Terminal / Internacional	5.28	5.28	21.11	111.46
11	Área para publicidad	Dentro Terminal / Internacional	5.28	5.28	21.11	111.46
12	Área para publicidad	Dentro Terminal	5.28	5.28	21.11	111.46
Totales			45.90			968.95

Realizado el análisis y en aplicación de las tarifas a las áreas sujetas a arrendamiento se ha determinado que el canon mensual base para el proceso, **mediante concurso público**, es de **USD.968,95 (Cientos sesenta y ocho con 95/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**. A dicho valor se le deberá agregar el IVA, los

rubros por consumo de servicios básicos y costos de emisión de tarjetas de circulación. Por lo tanto, los oferentes deberán presentar una propuesta de canon de arrendamiento superior al canon base.

Para la determinación del valor a cobrar por servicios básicos, si los proporciona la DGAC, se calculará sobre la base del consumo (metros cúbicos en lo que respecta al agua y kilovatios hora en lo relacionado a energía eléctrica) que será determinado por las dependencias especializadas de la institución.

6. PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial (estimado) por los **3 años** de relación contractual será de **USD.34.882,20** más IVA

7. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon mensual de arrendamiento se reajustará, anual y acumulativamente, en el mes de enero de cada año, sin necesidad de resolución administrativa de la máxima autoridad o su delegado.

El porcentaje de reajuste será igual al porcentaje de variación anual que experimente el Índice Oficial de Precios al Consumidor, Área Urbana (IPCU) a nivel nacional, subclase Alquileres Efectivos de la Vivienda, del año inmediato anterior, emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Por lo tanto, en **enero de 2026**, y años posteriores se reajustará el canon determinado.

8. GARANTÍA

De conformidad con el artículo 8 del *“Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación Civil, Utilización de la Infraestructura Aeroportuaria, y Convenios de Cooperación Interinstitucional a título gratuito”*, “EL/LA ARRENDATARIO/A” a fin de respaldar las obligaciones contractuales, se obliga a constituir y entregar a la suscripción del contrato **una garantía de fiel cumplimiento de contrato**, a favor de la Dirección General de Aviación Civil, de carácter de incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, por un monto mínimo de **cinco (5) cánones de arrendamiento, incluido el IVA**; y, sujeta a las condiciones y términos señalados a continuación:

- “EL/LA ARRENDATARIO/A”, se compromete a presentar la garantía por el tiempo que dure el contrato;
- Se deja aclarado, y aceptado por “EL/LA ARRENDATARIO/A”, que serán causas suficientes para que la DGAC proceda a dar por terminado anticipada y unilateralmente el contrato cuando “EL/LA ARRENDATARIO/A”, cayere en mora por más de dos mensualidades consecutivas de cánones de arrendamiento y por ende a hacer efectivo el valor de la garantía;
- De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal del espacio dado en arrendamiento, “EL ARRENDADOR” utilizará el valor de la garantía para resarcir los daños y volver al estado en que fueron entregados a “EL/LA ARRENDATARIO/A”, sin perjuicio que en el evento que dicho monto no alcanzare para cubrir los daños ocasionados. “EL ARRENDADOR”, pueda exigir “EL/LA ARRENDATARIO/A” la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos;
- Queda expresamente entendido y aceptado por “EL/LA ARRENDATARIO/A” que la DGAC está suficientemente autorizada para hacer efectiva la garantía con la sola notificación por escrito a la aseguradora, en el sentido de que su garantizada ha incumplido con las obligaciones derivadas del contrato; y,
- A la terminación del contrato la DGAC devolverá a “EL/LA ARRENDATARIO/A” la garantía recibida una vez que se haya suscrito la respectiva acta de entrega – recepción definitiva a completa satisfacción del administrado del contrato.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración del contrato de arrendamiento será de **TRES (3) AÑOS**, contados a partir del siguiente día de su suscripción.

No obstante al plazo que se deja estipulado, la DGAC podrá dar por terminado el Contrato anticipadamente cuando: el aeropuerto/pista sea entregado a municipios, sociedades concesionarias, empresas administradoras o

empresas/entidades públicas; se realicen trabajos en el mismo que impidan el desarrollo de la actividad de “EL/LA ARRENDATARIO/A”; por mutuo acuerdo; o, si “EL/LA ARRENDATARIO/A” no dé estricto cumplimiento al mismo, sin que ésta tenga derecho a reclamo alguno.

En el evento de que “EL/LA ARRENDATARIO/A” no entregue los bienes y/o espacios objeto del contrato, a la fecha del vencimiento del plazo convenido o a la terminación anticipada se convertirá en injusto detentador y consecuentemente se obligará al resarcimiento de los perjuicios por mora y a todo lo que contra ella compete.

A la firma y finalización del contrato se suscribirá el acta de entrega – recepción definitiva de conformidad con el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en las que se hará constar el estado en el cual se entregan y reciben los bienes o espacios de la institución.

La elaboración de las actas y notificaciones a las que hubiere lugar de acuerdo al contrato, serán de exclusiva responsabilidad de cada Administrador del Contrato.

10. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

10.1 MANTENIMIENTO Y MEJORAS

MANTENIMIENTO.- Los servicios de aseo, mantenimiento, y conservación de los bienes y espacios asignados estará a cargo de “EL/LA ARRENDATARIO/A”, teniendo la obligación de reparar cualquier daño que se presentare y que le fuere imputable, sin que la DGAC, tenga que reconocer valor alguno.

MEJORAS.- Durante la vigencia del contrato la reparación de los daños, mejoras, adecuaciones, conservación, custodia de las instalaciones cedidas en arrendamiento correrán a cargo de “EL ARRENDATARIO/A”, sin costo para la Dirección General de Aviación Civil.

Para la realización de dichas mejoras, “EL/LA ARRENDATARIO/A” deberá obtener en forma previa y por escrito la correspondiente autorización de la Dirección General de Aviación Civil.

De igual manera se obliga “EL/LA ARRENDATARIO/A” a devolver los bienes y espacios asignados en las mismas condiciones en que las recibió, o con las mejoras que se le hubieren incorporado, sin que la Dirección General de Aviación Civil, tenga que reconocer valor alguno por dichas mejoras.

La implementación de equipos propuestos por el oferente, no son considerados mejoras y los mismos podrán ser retirados a la finalización del contrato, para lo cual deberá reparar los bienes afectados por el retiro.

10.2 OBLIGACIONES

1.- Obligaciones del Arrendador.-

- a) La DGAC se obliga con la “EL/LA ARRENDATARIO/A” a entregar en calidad de arrendamiento los bienes y espacios expuestos en este informe.
- b) “EL ARRENDADOR” dentro de los primeros treinta días luego de la celebración del contrato, deberá suscribir un acta de entrega - recepción en la que constará el estado de la infraestructura y todo lo referente a las condiciones de uso en las que se entrega el bien inmueble.
- c) “EL ARRENDADOR” asumirá los pagos de obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del arrendador, con respecto al bien inmueble.
- d) “EL ARRENDADOR” no se responsabiliza por los daños a los bienes de “EL/LA ARRENDATARIO/A”, ante cualquier evento fortuito o siniestro, tales como movimientos telúricos, incendios, inundaciones, etc.
- e) Permitir el uso de áreas públicas de la Pista para el desarrollo de las actividades de “EL/LA ARRENDATARIO/A”.

Además:

1. Designar al administrador del contrato.
2. Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato, y en los documentos del mismo, en forma ágil y oportuna.

2.- Obligaciones del Arrendatario.-

- a) Limpieza, aseo y eliminación de los desechos orgánicos, químicos o grasas. "EL/LA ARRENDATARIO/A" tiene la obligación de mantener limpio y descontaminado los lugares, a fin de que cumpla con las regulaciones ambientales y de AGROCALIDAD, entes reguladores de estos sistemas.
- b) "EL/LA ARRENDATARIO/A" será responsable de todos los daños o afectaciones al medio ambiente que deriven o hayan sido provocados por su actividad en los bienes y/o espacios de la Dirección General de Aviación Civil;
- c) Cancelar cumplidamente el canon de arrendamiento;
- d) Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato y términos de referencia;
- e) Abstenerse de realizar actividades ilícitas en los bienes y espacios asignados;
- f) Cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás regulaciones que normen el ejercicio de su actividad. Así como las disposiciones emitidas por la DGAC;
- g) Disponer a su personal que porten las credenciales de circulación aeroportuaria, las cuales serán devueltas a la finalización de la relación contractual;
- h) Instalar los equipos de control de ingreso y salida de los vehículos del aeropuerto;
- i) Devolver los bienes y/o espacios asignados, a la finalización de la relación contractual, por cualquier causa establecida para el efecto;
- j) Los servicios de aseo, mantenimiento, y conservación de los bienes y espacios asignados estarán a cargo de "EL/LA ARRENDATARIO/A", teniendo la obligación de reparar cualquier daño que se presentare y que le fuere imputable, sin que la DGAC, tenga que reconocer valor alguno;
- k) La DGAC, no se responsabiliza por las pérdidas, sustracciones o daños que pudieran producirse en los bienes de "EL/LA ARRENDATARIO/A" ni asumirá ningún valor o responsabilidad por daños a terceros que produjeran los bienes de "EL/LA ARRENDATARIO/A". El cuidado, conservación y custodia de los bienes y espacios asignados, será de su exclusiva responsabilidad;
- l) "EL/LA ARRENDATARIO/A" se obliga al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código del Trabajo y en la Ley del Seguro Social Obligatorio, adquiriendo, respecto de sus trabajadores, la calidad de patrono, sin que la DGAC tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la ejecución del contrato;
- m) Obtener los permisos municipales y otras autorizaciones legales que sean necesarias para desarrollar en los respectivos locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas y/o terrenos y otros, las actividades comerciales o de servicios establecidos en los contratos;
- n) A cumplir fielmente los horarios establecidos por la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para las actividades comerciales o de servicios;
- o) Mantener en todo momento los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros, en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo inclusive en lo que se refiere a los accesos, áreas comunes, vidrios, marcos, vitrinas, fachas, divisiones interiores, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación, de modo de mantenerlos en perfecto estado;
- p) Los arrendatarios serán responsables por todos los daños y perjuicios causados por sí, sus dependientes, representantes y funcionarios a los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros, así como a terceros en general y serán especialmente responsables por los clientes y viajeros dentro del respectivo local comercial, oficinas, bodegas, área pavimentada, terrenos y otros, siendo de su cargo el costo integral de los gastos necesarios para los arreglos, reparaciones o transformaciones, sin perjuicio de cubrir también las pérdidas y daños derivados de los actos lesivos al patrimonio ajeno y a las personas;
- q) Las instalaciones especiales, en los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros que pretendan realizar los arrendatarios, cualquiera que sean, dependerán de previa aprobación de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL;
- r) La DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL por sí o a través de representantes podrá inspeccionar el local comercial, oficina, bodega, área pavimentada, terreno y otro arrendado, a fin de verificar si "EL/LA ARRENDATARIO/A" está cumpliendo todas las obligaciones derivadas del arriendo;
- s) "EL/LA ARRENDATARIO/A" debe cumplir las disposiciones que emanen de la autoridad aeronáutica, especialmente en lo relacionado con el Programa de Seguridad Aeroportuaria y del Plan de emergencia de las instalaciones y el transporte, almacenaje y manipulación de mercaderías catalogadas como peligrosas según las normas dictadas por la autoridad aeronáutica nacional;
- t) Todas las superficies, áreas, dependencias e instalaciones de uso común, cualquiera que sea su naturaleza, destinadas en general a los arrendatarios, sus dependientes, funcionarios, representantes, agentes, pasajeros, clientes y público en general estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

Por el término superficie o áreas comunes se entenderá:

- Áreas de circulación para pasajeros y/o clientes: corredores, pasillos, escaleras, baños, accesos a estacionamientos, estacionamientos, jardines y paseos;
 - Áreas de circulación de servicios: provisión de mercaderías, insumos, repuestos, materiales, retiro de basura, bodegas, espacios de equipos y medidores, etc.; y,
 - La carga y descarga de productos: mercaderías, insumos, etc., solo se podrán realizar por las entradas y en los horarios que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL determine.
- u) Toda basura, desecho, sobras, deberán ser depositadas en los lugares y en la forma que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL determine;
- v) Las áreas de circulación incluso las próximas a los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros, deberán ser conservadas limpias y sin obstrucciones por los arrendatarios, sus empleados y representantes.
- w) “EL/LA ARRENDATARIO/A” y su personal deberán estar adecuadamente uniformados. La DGAC no se responsabiliza por robos o quejas de los pasajeros o usuarios por el servicio proporcionado. Por lo tanto, deberá contar con las seguridades del caso; y,
- x) Previo a la instalación de los letreros deberá contar con la aprobación del diseño por parte de la Gestión Interna Zonal de Ingeniería Aeroportuaria.

“EL/LA ARRENDATARIO/A” debe contar con o disponer de todos los permisos y autorizaciones que le habiliten para el ejercicio de su actividad, especialmente, pero sin limitarse al cumplimiento de legislación ambiental, seguridad industrial y salud ocupacional, legislación laboral, y aquellos términos o condiciones adicionales que se hayan establecidos en el contrato. “EL/LA ARRENDATARIO/A”, en general, deberá cumplir con todas las obligaciones que naturalmente se desprendan o emanen del contrato suscrito.

10.3 PROHIBICIONES

El incumplimiento de las siguientes prohibiciones será causa suficiente para que la DGAC dé por terminada la relación contractual, en forma anticipada y unilateral, sin que a la institución se le exija el pago de las indemnizaciones a que hubiere lugar:

- Se prohíbe expresamente a “EL/LA ARRENDATARIO/A” subarrendar, ceder o vender las áreas asignadas, ni podrá dar un uso distinto al autorizado, que es para desarrollar actividades de publicidad para los clientes que brinde dicho servicio.

Además, las siguientes:

- I. Le quedan prohibido a “EL/LA ARRENDATARIO/A” ejercer actividades ilícitas;
- II. “EL/LA ARRENDATARIO/A”, sus dependientes, funcionarios y representantes, sean cuales fueren las razones, no podrán practicar actos que estén reñidos con la moral, el orden público o con los reglamentos y normas adoptados por la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL o las autoridades competentes;
- III. “EL/LA ARRENDATARIO/A” no ejecutará acciones que puedan dañar el entorno o medio ambiente, evitando las actividades que contaminen por malos olores, contaminación acústica, visual o por otro medio;
- IV. “EL/LA ARRENDATARIO/A” no podrá utilizar ninguna dependencia de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL para propaganda o publicidad de cualquier especie, a no ser mediante la previa autorización escrita de la DGAC y el pago de la tarifa que por ella fuera establecida, a excepción del interior de los locales comerciales, oficinas y bodegas;
- V. “EL/LA ARRENDATARIO/A” no hará propuestas comerciales ni distribuirán folletos en las áreas de circulación de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL a sola excepción de autorización por escrito en forma previa;
- VI. Queda prohibida cualquier práctica o actividades que provoquen excesivo acorramiento de personas o tumulto;

- VII. No se podrá colocar publicidad que atente a la moral u obscena; y,
- VIII. No podrá utilizar u ocupar áreas adicionales a las establecidas en el objeto de este informe.

10.4 DE LAS TERMINACIONES

En los artículos 20, 21, 22 y 23 del “Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación Civil, Utilización de la Infraestructura Aeroportuaria, y Convenios de Cooperación Interinstitucional a título gratuito”, se establecen los procedimientos para las terminaciones de la relación contractual, esto es, terminación por vencimiento de los plazos de los contratos; terminación por mutuo acuerdo; y, Terminación Unilateral del contrato.

Para la terminación por mutuo acuerdo, los arrendatarios deberán encontrarse al día en sus obligaciones con la DGAC, derivadas de sus contratos de arrendamiento.

10.5 RENOVACIÓN

En el caso de que cualquiera de las partes resuelva terminar el contrato, comunicarán dicha resolución de terminación con 90 días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hubiere, se procederá con el trámite de renovación, el cual será por un plazo de **3 años**.

El Administrador de Contrato, al momento de recibir peticiones de renovación (contemplada en el contrato), solicitará a la Gestión Financiera o Gestión Interna Zonal Financiera, una liquidación económica, con el fin de determinar si el arrendatario mantiene obligaciones pendientes. El Administrador de Contrato, de no existir obligaciones pendientes y necesidad institucional de ocupar o utilizar los bienes y espacios, emitirá un informe dirigido a la Máxima Autoridad o su delegado, en el que constará la recomendación expresa de renovación del contrato de arrendamiento.

Para el efecto, solicitará al Arrendatario que presente la renovación de las garantías a favor de la Dirección General de Aviación Civil, que cubra el plazo por el cual se pretende renovar el contrato.

Caso contrario, deberá comunicar al Arrendatario que la solicitud de renovación no podrá ser atendida favorablemente, y que a la terminación del plazo convenido deberá entregar los bienes y espacios; así como, suscribir el Acta Entrega Recepción- Definitiva.

10.6 DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL

La DGAC se reserva, por necesidades de orden institucional o de fuerza mayor, el derecho de ocupar parcial o totalmente los bienes y espacios arrendados, condición que es aceptada expresamente por la “EL/LA ARRENDATARIO/A”.

Ante el uso total de los bienes y/o espacios, la Institución, en caso de existir disponibilidad de bienes y/o espacios, podrá reubicar a “EL/LA ARRENDATARIO/A” en otro lugar del Aeropuerto, de lo contrario se dará por terminado el contrato anticipadamente sin reconocer indemnización alguna. Los gastos que pudieren incurrir como consecuencia de la reubicación correrán por cuenta de “EL/LA ARRENDATARIO/A”.

10.7 OTROS

- La DGAC se reserva, por necesidades institucionales o fuerza mayor, el derecho de ocupar parcial o totalmente el área arrendada;
- Los pagos derivados de los contratos son mensuales y en ningún momento podrán ser fraccionados y deberán ser cancelados dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Los valores que no fueran cancelados en el tiempo antes indicado, causarán a favor de la DGAC y sin necesidad de resolución alguna, intereses legales correspondientes desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción;
- El pago del valor mensual establecido, se realizará mediante depósitos o, transferencias. Para el caso de transferencias bancarias se las deberá realizar como máximo hasta el 9 día, ya que el registro en la cuenta bancaria institucional aparecerá al siguiente día;
- Cualquier mejora y/o adecuación que “EL/LA ARRENDATARIO/A” introduzca en los bienes asignados, en calidad de arrendamiento, correrán a cargo de la misma, sin que la DGAC tenga que reconocer valor alguno por dicho concepto.

11. CONCLUSIONES

En razón de lo expuesto, y sustentado en la documentación que se acompaña, se **concluye** que es conveniente y viable, técnica y económicamente para la institución, proceder con el arrendamiento de DOCE ÁREAS PARA PUBLICIDAD EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL.ELOY ALFARO DE MANTA, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, mediante **concurso público**, de conformidad con lo estipulado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y disposiciones del SERCOP.

12. RECOMENDACIONES

Por lo manifestado, es criterio de esta Unidad recomendar a la autoridad competente, que es conveniente técnica y económicamente el arrendamiento de DOCE ÁREAS PARA PUBLICIDAD EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL.ELOY ALFARO DE MANTA, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para lo cual se deberá mediante resolución, autorizar el desarrollo de un **concurso público**, para posteriormente suscribir un contrato de arrendamiento, previo el cumplimiento de los requisitos pre - contractuales correspondientes.

Fecha de emisión: Guayaquil, **07 de agosto de 2025**

Elaborado por:

Revisado y aprobado por:

Sr. Carlos Segovia Bonilla
Analista Comercialización 1
Gestión Interna Zonal Administrativa
Subdirección Zonal del Litoral
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Mgs. Egma Jadan Lozano
Analista Administrativo 3
Gestión Interna Zonal Administrativa
Subdirección Zonal del Litoral
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ANEXO

Precios unitarios

Porcentaje Reajuste 0,72%

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL
TABLA DE PRECIOS DGAC 2025

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	San Cristóbal		SANTA ROSA		MANTA				CATAMAYO		SALINAS		SAN VICENTE		Plata Amable Calle	Plata Victor Larrea
			NACIONAL		NACIONAL		INTERNACIONAL	NACIONAL		NACIONAL		NACIONAL		NACIONAL				
			DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA		
1	Área Pavimentada en Asfalto	m²	2.25	2.25	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.80	0.80	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
2	Área Pavimentada en Hormigón	m²	2.52	2.52	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.80	0.80	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
3	Áreas para Antenas	m²	24.53	30.35	7.60	4.56	18.52	15.85	18.52	18.55	8.36	6.28	4.25	2.55	4.25	2.55	2.55	2.55
4	Áreas para Publicidad	m²	27.95	22.34	7.60	4.56	21.11	15.85	21.11	15.85	8.36	6.28	4.25	2.55	4.25	2.55	2.55	2.55
5	Aulas	m²	17.51	16.55	7.60	4.56	13.23	0.75	13.23	0.75	8.36	6.28	4.25	2.55	4.25	2.55	2.55	2.55
6	Balanzas o espacios para Balanzas	UNIDAD	50.04	50.04	25.02	25.02	47.26	47.26	37.80	37.80	33.08	33.08	25.02	25.02	25.02	25.02	25.02	25.02
7	Banda Transportadora	UNIDAD	250.15	250.15	125.07	125.07	189.00	189.00	189.00	189.00	165.38	165.38	125.07	125.07	125.07	125.07	101.92	101.92
8	Bodegas	m²	8.74	8.29	7.60	4.56	6.61	4.97	6.61	4.97	8.36	6.28	4.25	2.55	4.25	2.55	2.55	2.55
9	Cubetos	m²	8.74	8.29	7.60	4.56	6.61	4.97	6.61	4.97	8.36	6.28	4.25	2.55	4.25	2.55	2.55	2.55
10	Espacios para Cajeros Automáticos / Máquinas Exendedoras	UNIDAD	51.60	78.43	49.03	42.65	74.10	64.45	74.10	64.45	64.83	56.40	49.03	42.65	49.03	42.65	42.65	42.65
11	Cámaras Frías, Paletizaje	m²	8.74	8.29	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.80	0.80	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
12	Centro de Transferencia y Acopio	m²	12.51	12.51	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.80	0.80	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
13	Espacios para Casetas, Cubículos, Islas, Otros	m²	50.03	45.05	25.02	22.52	0.00	0.00	37.80	34.03	33.08	29.78	25.02	22.52	25.02	22.52	22.52	22.52
14	Hangares / Hangareras / Talleres	m²	N/A	7.52	N/A	2.26	N/A	6.82	N/A	4.26	N/A	2.41	N/A	2.26	N/A	2.26	2.26	2.26
15	Local Comercial Internacional	m²	21.28	21.28	7.60	7.60	16.08	16.08	16.08	16.08	8.36	8.36	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
16	Local Comercial Nacional	m²	17.51	16.55	7.60	7.60	N/A	N/A	13.24	13.24	8.36	8.36	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
17	Mostradores o espacios para Mostradores	UNIDAD	250.15	250.15	125.07	125.07	189.00	189.00	189.00	189.00	165.38	165.38	125.07	125.07	125.07	125.07	101.92	101.92
18	Oficinas	m²	16.93	14.76	7.60	4.56	12.78	9.59	12.78	9.59	8.36	6.27	4.25	2.55	4.25	2.55	2.55	2.55
19	Restaurantes	m²	17.51	16.55	7.60	7.60	13.24	13.24	13.24	13.24	8.36	8.36	4.25	4.25	4.25	4.25	2.55	2.55
20	SALA VIP	m²	21.28	21.28	7.60	7.60	16.08	16.08	16.08	16.08	8.36	8.36	4.25	4.25	4.25	4.25	2.55	2.55
21	Sitios de parqueo motocicletas	UNIDAD	N/A	14.72	N/A	7.35	N/A	11.12	0.00	11.12	N/A	9.72	N/A	7.35	N/A	7.35	7.35	7.35
22	Sitios de parqueo furgonetas	UNIDAD	N/A	49.03	N/A	24.53	N/A	46.31	N/A	46.31	N/A	32.41	N/A	24.53	N/A	24.53	24.53	24.53
23	Sitios de parqueo vehículos livianos	UNIDAD	N/A	32.68	N/A	21.31	N/A	32.68	N/A	32.68	N/A	28.18	N/A	21.31	N/A	21.31	21.31	21.31
24	Sitios de parqueo vehículos pesados y buses	UNIDAD	N/A	58.84	N/A	29.41	N/A	0.00	N/A	55.58	N/A	38.89	N/A	29.41	N/A	29.41	29.41	29.41
25	Snack Bar/Cafetería	m²	16.63	16.55	7.60	7.60	13.24	13.24	13.24	13.24	8.36	8.36	4.25	4.25	4.25	4.25	2.55	2.55
26	Terreno mejorado	m²	N/A	2.52	N/A	0.75	N/A	0.75	N/A	0.75	N/A	0.80	N/A	0.75	N/A	0.75	0.75	0.75
27	Terreno no mejorado	m²	N/A	1.51	N/A	0.75	N/A	0.75	N/A	0.75	N/A	0.80	N/A	0.75	N/A	0.75	0.75	0.75

Porcentaje Reajuste 0,72%

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL
TABLA DE PRECIOS DGAC 2025

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	San Cristóbal		SANTA ROSA		MANTA				CATAMAYO		SALINAS		SAN VICENTE		Pista Amable Calle	Pista Victor Larrea	
			NACIONAL		NACIONAL		INTERNACIONAL		NACIONAL		NACIONAL		NACIONAL		NACIONAL				
			DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA			
VALOR FIJO POR ACTIVIDAD																			
1	Servicio a Bordo / Catering	-	1,125.71	562.84	1,063.16	1,063.16	744.21	562.84	562.84	N/A	N/A								
2	Mantenimiento y Limpieza de Aeronaves	-	170.52	85.26	161.04	161.04	112.74	85.26	85.26										85.26
3	Handling / Servicio de asistencia en tierra / Despacho operacional de vuelo / Servicio de Rampa / Procesamiento de la carga / Atención, recepción y despacho de pasajeros	-	573.38	286.70	541.52	541.52	379.08	286.70	286.70										85.26
DERECHO DE UTILIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA																			
1	Seguridad / Custodia y Transporte de valores	-	490.32	245.15	463.08	463.08	324.16	245.15	245.15	101.92	101.92								
2	Servicio a Bordo	-	1125.71	562.84	1063.16	1063.16	744.21	562.84	562.84	101.92	101.92								
3	Mantenimiento y limpieza de aeronaves	-	170.52	101.92	161.04	161.04	112.74	101.92	101.92	101.92	101.92								
4	Handling / Servicio de asistencia en tierra / Despacho operacional de vuelo / Servicio de Rampa / Procesamiento de la carga / Atención, recepción y	-	573.38	286.70	541.52	541.52	379.08	286.70	286.70	101.92	101.92								
5	Otros	-	101.92	101.92	161.04	0.00	112.74	101.92	101.92	101.92	101.92								

Nota: El valor mínimo de un contrato será por USD. 100.72 más IVA

Elaborado por:



Creación e implementación por:
**CARLOS ALEJANDRO
SEGOVIA BONILLA**

Sr. 

Analista Comercialización 1

Gestión Interna Zonal Administrativa

SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

Revisado por:



Creación e implementación por:
**EGMA ROSARIO JADAN
LOZANO**

Mgs. Egma Jadan Lozano

Analista Administrativo 3

Gestión Interna Zonal Administrativa

SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL