

INFORME ECONÓMICO
DGAC-SUB-IE-2025-022

EMITIDO PARA TRAMITAR:

***PROCESO DE ARRENDAMIENTO
MEDIANTE INVITACIÓN DIRECTA A
FAVOR DE:***

LATAM – AIRLINES ECUADOR S.A.

***AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL.
ELOY ALFARO***

MANABÍ - ECUADOR

2025

Índice

1. PREFACIO	3
2. GENERALIDADES	3
3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR	3
4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS BIENES Y ESPACIOS SUJETOS A ARRENDAMIENTO	3
5. DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	4
5.1 CONSIDERACIONES LEGALES	4
5.2 FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO	4
6. PRESUPUESTO REFERENCIAL	5
7. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	5
8. GARANTÍA Y PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL	5
8.1 GARANTÍA	5
8.2 PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD	6
9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	6
9.1 Plazo	6
10. RENOVACIÓN	6
11. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO	7
11.1 MANTENIMIENTO Y MEJORAS	7
11.2 OBLIGACIONES	7
11.3 PROHIBICIONES	9
11.4 DE LAS TERMINACIONES	9
11.5 DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL	10
11.6 OTROS	10
12. CONCLUSIONES	10
13. RECOMENDACIONES	10

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 el arrendamiento de una bodega en las instalaciones del Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro, de la provincia de Manabí, de propiedad de la DGAC, mediante invitación directa.

2. GENERALIDADES

Aeródromo donde desarrollará la actividad: Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro
Provincia: Manabí
Ciudad: Manta
Informe Técnico:
Memorando: DGAC-ZINA-2025-0293-M Fecha: 08 de agosto de 2025
Informe: DGAC-ZINA-C-021-2025 Fecha: 07 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

La compañía en los bienes sujetos a arrendamiento en las instalaciones del Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro de Manta, de la provincia de Manabí, administrado por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), podrá realizar actividades relacionadas a la aeronáutica. Para el presente caso de acuerdo al requerimiento el espacio se lo utilizará como bodega de repuestos aeronáuticos.

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS BIENES Y ESPACIOS SUJETOS A ARRENDAMIENTO

De conformidad con el Informe Técnico al bien sujeto a arrendamiento en el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para la invitación a la compañía «LATAM-AIRLINES ECUADOR S.A., con número de RUC: 1791807154001», se detalla a continuación:

1.- BODEGA (EN ZONA DE CARGA)

UBICACIÓN	SECTOR DE ZONA DE CARGA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL. ELOY ALFARO / FUERA DEL EDIFICIO TERMINAL	
Norte:	Parqueadero del área de carga, con:	3,00 m
Sur:	Zona restringida, con:	3,00 m
Este:	Bodega TALMA, con:	5,00 m
Oeste:	Bodega DAC, con:	5,00 m
DIMENSIONES		
Frente:		3,00 m
Fondo:		5,00 m
Área:	REGULAR	15,00 m2

DETALLES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1.- BODEGA (EN ZONA DE CARGA), el sitio destinado para bodega, se localiza en la zona de carga, cuenta con un área regular, con paredes empastadas y pintadas, así como también con una cubierta de galvalume soportada por vigas tipo C de acero estructural, lo que mantiene el área libre de ingreso de agua lluvia, además cuenta con un piso de hormigón, puerta metálica de dos alas, y con sistema eléctrico en funcionamiento.

NOTAS ACLARATORIAS

NOTA 01: En caso de que la DGAC requiera dichas áreas para el desarrollo del aeropuerto, estas serán revertidas a la institución y serán reubicadas en nuevas áreas en el caso de existir la disponibilidad y necesidad para el desarrollo de sus actividades.

NOTA 02: El suministro de energía eléctrica y agua potable, si lo proporciona la DGAC, será planillado de acuerdo al consumo y costo KW/h, y metros cúbicos respectivamente.

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 ídem 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 ídem, 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.

El Servicio Nacional de Contratación Pública, SERCOP, emitió la Resolución Nro. R.E-SERCOP-2023-0134, de fecha 01 de agosto de 2023, mediante el cual expidió disposiciones generales para los procesos de contratación pública, incluido arrendamientos.

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 el arriendo de bienes y espacios en los aeropuertos de propiedad de la DGAC o bajo su administración.

El artículo 5 del Código Orgánico Administrativo, estipula: ***“Principio de calidad. Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos”***.

5.2 FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO

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, de fecha 13 de marzo de 2024, presentados para el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro, se procede a determinar el canon base, de acuerdo a los siguientes parámetros:

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto
Código postal: 170402 / Quito-Ecuador
Teléfono: +593-2 294-7400
www.aviacioncivil.gob.ec



Dirección General
de Aviación Civil

Aplicación de Precios Unitarios DGAC 2025 a la bodega sujeta a arrendamiento

Item	Espacio	Ubicación	Metros Cuadrados	Cálculo		
				(A) m ² /unidad	(B) Valor m ²	Canon mensual (A x B)
1	Bodega	Fuera Terminal	15,00	15,00	4,97	74.55
Totales			15,00			74,55
Valor mínimo						100,72

Realizado el análisis y en aplicación de las tarifas al espacio sujeto a arrendamiento se ha determinado que el canon mensual base para el proceso, mediante invitación directa, es de **USD. 100,72 (Cien con 72/100 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, el invitado deberá 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 **2 años** de relación contractual será de **USD.2.417,28** 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 Y PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL

8.1 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.

8.2 PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD

De acuerdo con el artículo 9 del citado Reglamento de Arrendamientos de la DGAC, en caso de que "EL/LA ARRENDATARIO/A" ingrese vehículos, maquinaria o equipos considerados de riesgo, a las instalaciones aeroportuarias deberá presentar una póliza de responsabilidad civil contra terceros por un monto mínimo de USD.100.000,00, describiendo en su contenido y cobertura una cláusula especial, como asegurado adicional la Dirección General de Aviación Civil.

La póliza deberá estar vigente y actualizada en su monto en todo momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

9.1 Plazo

El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será de **DOS (2) 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. 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. De existir el interés en continuar con el arrendamiento se procederá con la renovación, éste será por **UNO (1) año y por una sola vez**.

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/LA ARRENDATARIO/A” 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 a “EL/LA ARRENDATARIO/A” 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 a “EL/LA ARRENDATARIO/A” 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.

11.CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

11.1 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.

11.2 OBLIGACIONES

1.- Obligaciones del Arrendador.-

- La DGAC se obliga con la “EL/LA ARRENDATARIO/A” a entregar en calidad de arrendamiento los bienes y espacios expuestos en este informe.
- “EL ARRENDADOR” asumirá los pagos de obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del arrendador, con respecto al bien inmueble.
- “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.
- Permitir el uso de áreas públicas de las instalaciones para el desarrollo de las actividades de “EL/LA ARRENDATARIO/A”.

Además:

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

2.- Obligaciones del Arrendatario.-

- 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.
- “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) Devolver los bienes y/o espacios asignados, a la finalización de la relación contractual, por cualquier causa establecida para el efecto;
- i) 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;
- j) 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;
- k) "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;
- l) 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;
- m) A cumplir fielmente los horarios establecidos por la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para las actividades comerciales o de servicios;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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;
- q) 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;
- r) "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;
- s) 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.

- t) Toda basura, desecho, sobras, deberán ser depositadas en los lugares y en la forma que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL determine; y,
- u) 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.

11.3 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:

a.- Se prohíbe expresamente a “EL/LA ARRENDATARIO/A” subarrendar directa o indirectamente, total o parcialmente, ni ceder bajo ningún título a favor de terceras personas los bienes y espacios asignados, ni podrá dar un uso distinto al autorizado.

b.- Se prohíbe a “EL/LA ARRENDATARIO/A”, vender, traspasar, ceder, permutar las estructuras edificadas o a ser construidas en los espacios asignados y adjudicados a “EL/LA ARRENDATARIO/A”.

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. Se prohíbe el ingreso de personas no autorizadas en áreas restringidas o utilizar indebidamente la tarjeta de circulación, las mismas que son intransferibles; y,
- VIII. No podrá utilizar u ocupar áreas adicionales a las establecidas en el objeto de este informe.

11.4 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.

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

11.5 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 éste.

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".

11.6 OTROS

- Los pagos derivados del contrato 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;
- Cualquier mejora, remodelación 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; y,
- No existirá exclusividad para el ejercicio de una actividad o negocio.

12. 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 "**ARRIENDO DE UNA BODEGA CON 15,00m2, EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL. ELOY ALFARO DE MANTA, DE LA PROVINCIA DE MANABÍ, DE PROPIEDAD DE LA DGAC**", mediante invitación directa, de conformidad con lo estipulado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y disposiciones del SERCOP y de la DGAC.

13. RECOMENDACIONES

Por lo expuesto, es criterio de esta Unidad recomendar al delegado de la máxima autoridad, señor Subdirector Zonal del Litoral, Subrogante, que es conveniente técnica y económicamente el "**ARRIENDO DE UNA BODEGA CON 15,00m2, EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL. ELOY ALFARO DE MANTA, DE LA PROVINCIA DE MANABÍ, DE PROPIEDAD DE LA DGAC**", expuestos en este informe, para lo cual se deberá mediante resolución, autorizar el desarrollo de un proceso de invitación directa, a favor de la compañía "**LATAM-AIRLINES ECUADOR S.A., con número de RUC: 1791807154001**", para posteriormente suscribir un contrato de arrendamiento, previo el cumplimiento de los requisitos pre - contractuales correspondientes.

Fecha de emisión: Guayaquil, 27 de agosto 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 Administrativa 3
Gestión Interna Zonal Administrativa
Subdirección Zonal del Litoral
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ANEXO 1

Porcentaje Reajuste 0,72%

Precios unitarios

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

TABLA DE PRECIOS POR M2																		
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					
			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	30.39	7.60	4.56	18.52	15.85	18.52	15.85	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	78.45	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 / Hangaristas / 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				744.21		562.84		562.84		N/A	N/A	
2	Mantenimiento y Limpieza de Aeronaves	-	170.52		85.26		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:



**CARLOS ALEJANDRO
SEGOVIA BONILLA**
Sr. Carlos Segovia Bonilla
Analista Comercialización 1
Gestión Interna Zonal Administrativa
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

Revisado por:



**EGMÁ ROSARIO JADAN
LOZANO**
Mgs. Egmá Jadan Lozano
Analista Administrativo 3
Gestión Interna Zonal Administrativa
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

Valor mínimo

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto
Código postal: 170402 / Quito-Ecuador
Teléfono: +593-2 294-7400
www.aviacioncivil.gob.ec



Dirección General
de Aviación Civil