

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

Asunto: DICTAMEN TÉCNICO PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE 23 ESPACIOS QUE FORMAN PARTE DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO AEROPUERTO "ISLA SAN CRISTÓBAL", EN USO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, UBICADOS EN EL CANTÓN SAN CRISTÓBAL - GALÁPAGOS, CÓDIGO CATASTRAL 200150010701001000.

Capitán
Raffaele Giovanni Magnalardo Salvatierra
Subdirector Zonal del Litoral, Subrogante
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su Oficio Nro. DGAC-SZOL-2024-1375-O, de fecha 06 de diciembre de 2024, 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”.*

“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 Presidencial N° 1107, suscrito el 27 de julio de 2020, el Presidente de la República reforma el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, en la que se dispone lo siguiente: “(...) a) Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente texto:
Art. 1.- *Transfórmese el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, en SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, como entidad de derecho público, adscrita a la Presidencia de la República, dotada de personalidad jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito. Responsable de coordinar, gestionar, administrar, dar seguimiento, controlar y evaluar los bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico, que incluye las potestades de disponer, distribuir, custodiar, usar, enajenar, así como disponer su egreso y baja, además de las competencias y responsabilidades especificadas derivadas de otros instrumentos jurídicos (...)* **DISPOSICIÓN GENERAL.-** *En el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018 y demás normativa vigente, donde se haga referencia al “Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público-INMOBILIAR” o a su “Director General” léase como “Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público” o “Secretario Técnico” respectivamente, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto”*

El Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, prescribe:

“Artículo 2.- El ámbito de acción del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, será

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

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

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

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 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 ordenamiento jurídico.

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 Descentralizados 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 financieras en saneamiento y liquidación”.

“Artículo 6.- La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, ejercerá las siguientes atribuciones: **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, excepto para el arrendamiento de espacios destinados para bares escolares. (...)”

1.3. Mediante RESOLUCION-SETEGISP-ST-2021-0011 de 21 de julio de 2021, publicado en el Registro Oficial Quinto Suplemento Nro. 526 de 30 de agosto de 2021, se expidió la REFORMA AL ESTATUTO ORGÁNICO DEL SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, ACTUALMENTE SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, emitido mediante Resolución Nro. INMOBILIAR-DGSGI-2017-0017 de 20 de enero del 2017, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 28 de 04 de julio de 2017 y su reforma emitida mediante Resolución Nro. INMOBILIAR-DGSGI-2018-0182 de 25 de septiembre de 2018, publicada mediante Registro Oficial, Suplemento No. 666 de 06 de diciembre de 2018.

1.4. Mediante ACUERDO Nro. PR-SGA-2023-196, de 12 de diciembre de 2023, suscrito por la Secretaria General Administrativa de la Presidencia de la República del Ecuador, en su artículo 1 dispone lo siguiente: “(...) Designar a la Magister Shirley Monserrat Muñoz Valdivieso, con cédula de ciudadanía Nro. 1101895140, como Secretaria Técnica de la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.”

1.5. Mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2024-0012 de 01 de mayo de 2024, suscrito por la Mgs. Shirley Monserrat Muñoz Valdivieso, Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, resolvió lo que sigue: “Expedir la codificación y reforma a las delegaciones y atribuciones conferidas a los funcionarios y servidores de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. **Artículo 18.-** Delegar a las Direcciones Zonales 4 y 8, para que a nombre y en representación de la Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, cumplan con las siguientes atribuciones que serán ejecutadas dentro de su jurisdicción: **i)** (...) suscribir dictámenes técnicos conforme a lo señalado en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo Nro. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, reforma mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1107, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 258 de 31 de julio de 2020, inherentes a los requerimientos realizados por las entidades establecidas en el Artículo 2 del mencionado Decreto”.

1.6. Mediante Acción de Personal No. SETEGISP-CGAF-DATH-2024-1395, de fecha 19 de diciembre de 2024, el Coordinador General Administrativo Financiero de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en uso de las atribuciones delegadas a través de la RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2024-0012 de 01 de mayo de 2024, reformada mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2024-0021 de 04 de septiembre de 2024; de conformidad con lo establecido en el Art. 85 de la Ley Orgánica del Servicio Público, en concordancia con el

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

literal c) del Art. 17 de su Reglamento General de aplicación; y conforme la disposición del memorando Nro.SETEGISP-SETEGISP-2024-0280-M, SUSCRIBE: La presente acción de personal en torno a la designación de Directora Zonal, bajo la modalidad de libre nombramiento y remoción, a favor de la Mgs. Yan An Cornejo Montoya, desde el 20 de diciembre de 2024.

2. RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA SOLICITUD

2.1. Con Oficio DGAC-SZOL-2024-1375-O, de fecha 06 de diciembre de 2024, suscrito por el Capt. Raffaele Giovanni Magnalardo Salvatierra, SUBDIRECTOR ZONAL DEL LITORAL, SUBROGANTE, solicitó a esta Secretaría Técnica, lo siguiente:

"[...] El artículo 1 de la Codificación de la Ley de Aviación Civil, dispone que le corresponde al Estado la planificación, regulación y control aeroportuario en el territorio ecuatoriano, así como la construcción, operación y mantenimiento de los aeródromos, aeropuertos y helipuertos civiles y de sus servicios bajo su administración. Adicional, el artículo 2 estipula que el Estado ejerce sus atribuciones a través de la Dirección General de Aviación Civil como ente regulador, manteniendo el control técnico - operativo de la actividad aeronáutica nacional.

Para el efecto, el Estado ecuatoriano, cuenta con una red de aeropuertos, administrados por la Dirección General de Aviación Civil, entre los cuales se encuentra el Aeropuerto San Cristóbal, de la provincia de Galápagos, proporcionando facilidades a los usuarios en sus instalaciones a través de:

- *Arrendamiento de bienes y/o espacios a personas naturales y/o sociedades para el desarrollo de sus actividades aeronáuticas o comerciales;*
- *Autorización de utilización de la infraestructura aeroportuaria, mediante el cual se permite el ingreso de personas para ejercer sus actividades sin utilizar bienes o espacios físicos.*

(...) me permito solicitar a usted, de manera muy respetuosa, que la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público, emita un nuevo Dictamen Técnico de Viabilidad, de manera integral, del Aeropuerto San Cristóbal, de la provincia de Galápagos, para continuar con:

- *El arrendamiento de bienes y espacios en los aeropuertos, mediante la celebración de los contratos de arriendo; y,*
- *La autorización de utilización de la infraestructura aeroportuaria, a través de los respectivos contratos [...]"*

2.2. DOCUMENTOS ANEXOS A LA PETICIÓN

2.2.1. Con fecha 06 de diciembre de 2024, la Mgs. Egma Jadan Lozano, Analista Administrativa 3 Gestión Administrativa de la Subdirección Zonal del Litoral de la DGAC, emitió el informe de justificación para el arrendamiento de bienes y espacios en el Aeropuerto San Cristóbal, administrado por la Dirección General de Aviación Civil, señaló lo transcrito a continuación:

"[...] 1.- CREACIÓN DE LA DGAC

El 9 de agosto de 1946 se creó la Dirección de Aviación Civil como una entidad adscrita a la Comandancia General de Aeronáutica. El 4 de diciembre de 1951 se instituyó la Junta de Aviación Civil Ecuatoriana, adscrita al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, teniendo ésta como organismo ejecutivo a la Dirección General de Aviación Civil. (...)

3.4.- OBJETIVOS INSTITUCIONALES

De acuerdo a la misión de la Dirección General de Aviación Civil, se definen los siguientes objetivos institucionales:

- 1. Incrementar las capacidades regulatorias y de control en el marco de la Seguridad Operacional del Estado Ecuatoriano.*
- 2. Incrementar el control en el marco de la seguridad de la aviación y facilitación del Estado Ecuatoriano.*
- 3. Incrementar la eficiencia y la calidad de los servicios para la actividad aeronáutica civil.*

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

4. Fortalecer las capacidades institucionales.

5. Incrementar la eficiencia en las recaudaciones por concepto de servicios de sobrevuelos.

4.- JUSTIFICACIÓN

La justificación se sustenta en el cumplimiento de lo estipulado en la Constitución de la República y en la Codificación de la Ley de Aviación Civil, ya que corresponde al Estado, a través de la Dirección General de Aviación Civil, proporcionar los servicios aeronáuticos y aeroportuarios en el país, contribuyendo en la transportación aérea de los usuarios y por ende en la conectividad entre las regiones del territorio continental e insular así como internacional.

Para el efecto, el Estado cuenta con una red de aeródromos, en cuyos perímetros se brindan las facilidades, en calidad de arrendamiento, de bienes y espacios, para el desarrollo de actividades aero-comerciales por parte de sociedades y personas naturales.

Adicional, el arrendamiento de los bienes y espacios generan ingresos para el Estado.

A continuación se presenta un desglose con las características del aeródromo:

1.- Aeropuerto San Cristóbal

a.- Características técnicas generales:

Aeródromo: San Cristóbal (SEST)

Ubicación: San Cristóbal, Galápagos Región, Ecuador (00° 54' 37'' S, 89° 37' 03'' W)

Pistas

Orientación	Dimensión	Pendiente	Superficie	Resistencia	APCH	THR	RWY	PAPI
17	1840 X 30 M	0,65	Pavimento	58/F/D/Y/T	No	No	No	No
35	1840 X 30 M	-0,65	Pavimento	58/F/D/Y/T	No	No	No	No

Horas de operación HJ

Elevación 63 ft

b.- Detalle de Arrendatarios 2024:

Número de Arrendatarios	Metros cuadrados arrendados (aprox.)	Ingresos mensuales por cánones aprox. (expresado en USD)
23	6.394,74	33.260,27

(...)

4.1.- TIPO DE USUARIOS DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO

El servicio de arrendamiento de bienes y espacios en las instalaciones del aeropuerto de propiedad de la Dirección General de Aviación Civil es ofrecido a los siguientes usuarios:

- 1.- Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras dedicadas a la actividad aeronáutica; y,
- 2.- Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras dedicadas a actividades comerciales, tales como, restaurantes, bares, venta de artesanías, bancarias, servicios de taxis, parqueaderos, entre otros. (...)

4.3.- PROMOCIÓN

Para dar a conocer el servicio; y, aumentar los bienes y espacios arrendados así como los ingresos, se realizan convocatorias públicas a través de:

- a.- Publicación en el portal www.compraspublicas.gob.ec;
- b.- Publicación en el portal www.aviacioncivil.gob.ec;
- c.- Difusión por parte de los administradores de aeropuerto cuando se efectúan concursos públicos; y,
- d.- Invitaciones por correos electrónicos.

En lo que respecta a procesos mediante invitación directa se remitirá la propuesta al interesado.

Las actividades en los aeródromos también implica que se realicen servicios aeroportuarios o de seguridad, para lo cual se desarrollarán procesos para la celebración de contratos de "Autorización de Utilización de Infraestructura Aeroportuaria".

4.4.- PRECIO

Los precios determinados por la DGAC se presentan en el anexo adjunto, por aeropuerto, de conformidad con la Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, de fecha 13 de marzo de 2024.

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

4.5.- DEFINICIÓN DEL PÚBLICO OBJETIVO

a.- Sector Aeronáutico.- Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, dedicadas a las actividades aeronáuticas, que requieran de bienes y espacios en las instalaciones de los aeropuertos de propiedad de la DGAC o bajo su administración, para el desarrollo de sus actividades operacionales, tales como:

- **Servicio de transporte aéreo**, clasificados en servicio doméstico o interno y servicio internacional.
- **Servicios de trabajos aéreos**, que pueden ser: El turismo aéreo; los trabajos aéreos, tales como aerotopografía, publicidad comercial y otros similares; actividades aéreas de los aeroclubes y escuelas de aviación; aviación agrícola y forestal y las aplicaciones científicas como los vuelos educativos, la provocación artificial de lluvia por medio de aviones, la determinación de la trayectoria de los huracanes y de los vuelos de acridios y aves migratorias y otras similares; y, cualquiera otros usos distintos del transporte aéreo a que las aeronaves privadas puedan ser destinadas comercialmente.
- **Servicios aéreos privados**

b.- Sector Comercial.- Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, que se dediquen a actividades comerciales dentro o fuera de los edificios terminales de los aeropuertos, pero dentro del perímetro aeroportuario, tales como:

- Restaurante
- Locales venta de artesanías
- Locales Ticket Point
- Bodegas
- Oficinas
- Publicidad
- Salas VIP
- Terrenos
- Hangares
- Espacios pavimento rígido [...]"

2.2.2. 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, estipula los siguientes términos:

“Artículo 1.- Objeto y ámbito. - El presente reglamento tiene por objeto regular los procedimientos que ejecute la Dirección General de Aviación Civil, para:

- Arrendamiento de bienes y espacios aeroportuarios de su propiedad o bajo su administración;**
- Autorizar la utilización de la infraestructura aeroportuaria de su propiedad o bajo su administración; y,
- Suscripción de Convenios de Cooperación Interinstitucional, con entidades del sector público que presten servicios complementarios dentro de la infraestructura aeroportuaria”.

TÍTULO II PROCESOS DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO PROCESOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES Y ESPACIOS AEROPORTUARIOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

SECCIÓN I CONVOCATORIA PÚBLICA

“Artículo 14.- Procedimiento.- El Administrador Aeroportuario, en base a la disponibilidad de bienes o espacios, y a las necesidades del aeropuerto a su cargo, emitirá un informe mediante el cual solicitará a la Gestión Administrativa o Gestión Interna Zonal Administrativa, según corresponda, se realicen las acciones necesarias para dar inicio a los procedimientos de arrendamiento de bienes y espacios aeroportuarios, a través de un concurso público. (...)"

“Artículo 16.- Administrador del Contrato.- El administrador del contrato será designado por la Máxima

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

Autoridad o su delegado, en la resolución de adjudicación, deberá laborar en la jurisdicción destinada al arrendamiento, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo, adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos en el pago de los cánones de arrendamiento e incumplimientos en la ejecución del contrato. (...)

3. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE JUICIO PARA RESOLVER:

3.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE

En atención al requerimiento de la Dirección General de Aviación Civil, la Unidad Zonal de Infraestructura Inmobiliaria, Análisis y Uso de Bienes, procedió a emitir su criterio en el Informe Técnico Nro. C-262-24 de fecha 13 de diciembre de 2024, sobre la viabilidad, análisis, asignación y uso de bienes inmuebles, que en su parte pertinente establece lo siguiente:

*"[...] **Motivo:** Informe técnico del inmueble de propiedad del Ministerio de Defensa (comodante), ubicado en el cantón San Cristóbal, provincia de Galápagos, solicitado por la Dirección General de Aviación Civil, para convenio de uso a título gratuito y arriendo de varios espacios que integran la terminal aeroportuaria de San Cristóbal.*

2.- Datos de la institución solicitante del Inmueble

*Nombre Institución **DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL (COMODATARIO DEL INMUEBLE)***

3.- Ubicación del Predio

Provincia Galápagos

Ciudad San Cristóbal

Cantón San Cristóbal

Parroquia Puerto Baquerizo Moreno

Sector Barrio Frío

Referencia Aeropuerto San Cristóbal

Dirección Prolongación Avenida Alsacio Northia

4.- (...) Identificación del propietario

*Nombre **MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (COMODANTE)***

Identificación del predio

Clave-Catastral 200150010701001000

Datos del Inmueble

Área de terreno m² 4'101.837,80

Construcción m² 18.267,64

Tipo de inmueble Aeropuerto

11.- OBSERVACIONES ADICIONALES Y RESULTADOS DEL ANALISIS TECNICO DEL INMUEBLE

*(...) **11.2.- Conclusiones específicas***

*1. El inmueble analizado es el Aeropuerto San Cristóbal, ubicado en la Isla San Cristóbal, provincia de Galápagos, el mismo que está implantado dentro de una extensión de terreno de 4'101.837,80m² aproximadamente, el área de construcción es de 18.267,64m². (fuente: DGAC). 2. El complejo aeroportuario cuenta con una pista de aterrizaje, torre de control, áreas administrativas, control aeroportuario, áreas de carga, áreas de embarque, locales comerciales, parqueos para vehículos, hangares, talleres, almacenamiento de combustible, entre otras áreas. 3. El complejo aeroportuario se encuentra en buen estado de mantenimiento físico. 4. El complejo cuenta con todos los servicios de infraestructura como energía eléctrica, agua potable, aguas servidas, drenaje de aguas lluvias, etc. en buenas condiciones de mantenimiento y operatividad. 5. Las edificaciones no presentan afectaciones por efectos de inundaciones o fallas constructivas. 6. Las edificaciones están construidas con materiales constructivos amigables con el medio ambiente. 7. Dentro del inmueble aeroportuario existen espacios o locales destinados para dar servicio tanto al cliente como a las naves que vuelan desde y hacia el Aeropuerto San Cristóbal. 8. El aeropuerto cuenta con espacios destinados para arriendo a empresas o personas particulares para funcionamiento de locales comerciales, counters de las líneas aéreas, oficinas privadas, venta de tickets, cajeros para bancos, espacios para bodegas, áreas para antenas, espacios exteriores denominados "terrenos mejorados", espacios para publicidad, espacios denominados "lotes", hangares para avionetas y reparaciones, talleres, entre otros espacios. **Éstos espacios (o áreas) para arriendo** están descritos en la tabla entregada en digital por la DGAC. Ver tabla en páginas 14 y*

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

15. **9.** Todos los espacios ocupados por las entidades privadas (incluyendo los espacios que se encuentran desocupados) están planificados para dar buena atención a los usuarios así como a los prestadores de servicios, siendo por lo tanto una necesidad mantener estos servicios aeroportuarios completamente operativos.

10. En el informe de necesidad presentado por la Dirección General de Aviación Civil justifica lo requerido manifestando: "(...) La justificación se sustenta en el cumplimiento de lo estipulado en la Constitución de la República y en la Codificación de la Ley de Aviación Civil, ya que corresponde al Estado, a través de la Dirección General de Aviación Civil, proporcionar los servicios aeronáuticos y aeroportuarios en el país, contribuyendo en la transportación aérea de los usuarios y por ende en la conectividad entre las regiones del territorio continental e insular así como internacional. Para el efecto, el Estado cuenta con una red de aeródromos, en cuyos perímetros se brindan las facilidades, en calidad de arrendamiento, de bienes y espacios, para el desarrollo de actividades aero-comerciales por parte de sociedades y personas naturales. Adicional, el arrendamiento de los bienes y espacios generan ingresos para el Estado. (...)" Ver página 19.

11. Es importante señalar que el Aeropuerto de San Cristóbal funciona bajo la figura de comodato, siendo el propietario del inmueble el Ministerio de Defensa Nacional (comodante), y la Dirección General de Aviación Civil el comodatario.

11.3.- Recomendaciones Particulares

1. **Técnicamente se recomienda que se consideren los espacios del bien inmueble**, motivo del presente informe técnico, como opciones para los requerimientos solicitados por la Dirección General de Aviación Civil. [...]"

3.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

3.2.1. Del Certificado de Gravamen de 27 de mayo de 2019, emitido por la Ab. Rosa García Zapata, Registradora de la Propiedad y Mercantil del cantón San Cristóbal, se desprende lo transcrito a continuación:

"[...] **INFORMACIÓN REGISTRAL**

Parroquia: Puerto Baquerizo Moreno

Tipo de Predio: Urbano

LINDEROS REGISTRALES:

Solar urbano, ubicado en la ciudad de Puerto Baquerizo Moreno, cantón San Cristóbal.

Norte: 90,00 metros colinda con terrenos de la Armada.

Sur: 90,00 metros colinda con terrenos de la Armada.

Este: 1.253 metros; 322 metros; 735 metros colinda con terrenos de la Armada.

Oeste: 2.310 metros colinda con terrenos de la Armada.

Área total: 18,98 hectáreas.

REGISTRO DE PROPIEDADES

2/2 Comodato

Inscrito el: miércoles, 17 de septiembre de 2003

Tomo: 43-C Folio Inicial: 2.301 Folio Final: 2.318

Número de Inscripción: 115 Número de Repertorio: 115

Oficina donde se guarda el original: Notaria Trigésima Primera

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 de julio de 2003

a.- Observaciones:

Comodato o Préstamo otorgado por el Ministerio de Defensa Nacional, a favor de la Dirección de Aviación Civil, de un lote de terreno ubicado en el aeropuerto aeronaval, en la ciudad de Puerto Baquerizo Moreno, cantón San Cristóbal.

El plazo de duración del referido contrato es de 99 años, sin embargo podrá darse por terminado unilateral y anticipadamente, por parte del Comandante, en cualquier tiempo si se llegara a establecer que el Comodatario está empleando las áreas cedidas en un fin distinto al establecido.

Área total: 18,98 hectáreas. (...)

b. (...) Partes:

Comodante Ministerio de Defensa Nacional Quito

Comodatario Dirección de Aviación Civil Quito [...]"

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

No consta que el inmueble esté hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.

3.2.2. Con Oficio No. 011-GADMSC-JAC-2019 de fecha 04 de abril de 2019, el Ing. William Masaquiza M., Jefe de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal, informa lo siguiente:

PROPIETARIO: MINISTERIO DE DEFENSA SEG ZON

CLAVE CATASTRAL 200150010701001000

PROVINCIA: GALÁPAGOS

CIUDAD: SAN CRISTÓBAL

SITIO: SEGUNZA SONA NAVAL

UBICACIÓN: AV. ARMADA NACIONAL Y CALLE PADRE LUIS MORALES

AREA DE TERRENO: 4.101.837,80 M2

AREA DE CONSTRUCCIÓN: 18.267,64 M2

VALOR TOTAL DEL PREDIO: US \$ 6.905.163,47

Se deja constancia expresa, que es ABSOLUTA RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD REQUIRENTE, los cambios catastrales y movimientos registrales realizados a partir del 04 de abril y 27 de mayo de 2019, fechas de emisión del certificado de avalúo del GAD Municipal y del certificado del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón San Cristóbal, respectivamente.

4. BASE LEGAL

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

“Art. 225.- El sector público comprende:

1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social.
2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.
3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado.
4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos”.

“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 y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

“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 omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos”. (Énfasis añadido).

“Art. 314.- El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras 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”.

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

"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 del Sistema Nacional de Contratación Pública, al referirse DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, dispone:

"Art. 6.- Definiciones. (...) 27. Presupuesto Referencial: Monto del objeto de contratación determinado por la Entidad Contratante al inicio de un proceso precontractual (...)"

"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 delegar la 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. Para la suscripción de un contrato adjudicado no se requerirá de autorización previa alguna".

4.2.1. El Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, respecto de LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS, dispone:

"Art. 219.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:

- 1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, 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 deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;*
- 2. 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;*
- 3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,*
- 4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP."*

"Art. 220.- Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes enlistadas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio.

En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de inquilinato.

Lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública".

4.2.2. La Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública - SNCP, que en su parte pertinente, prescribe lo que sigue:

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

“Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.- La presente normativa complementa y desarrolla las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento de aplicación; mismas que son de cumplimiento obligatorio para las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y los actores del Sistema Nacional de Contratación Pública”.

“Art. 6.- Información relevante.- Además de la información relevante señalada en el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se considerará la siguiente:

1. En la fase preparatoria y precontractual:

1.1. Proformas y cotizaciones recibidas en la fase preparatoria para la elaboración del instrumento de determinación del presupuesto referencial;

1.2. Actas de: preguntas y respuestas; apertura de las ofertas; convalidación de errores; y, calificación, en los casos que corresponda;

1.3. Informe de evaluación de las ofertas realizado por la Comisión Técnica o el servidor designado para el efecto, en el que se recomiende a la máxima autoridad o su delegado, la adjudicación o la declaratoria de desierto, según sea el caso;

1.4. Oficios y comunicaciones remitidos por el SERCOP respecto a las acciones de control y monitoreo realizados a procedimientos de contratación;

1.5. De ser el caso, la resolución de declaratoria de adjudicatario fallido, y la respectiva notificación a éste; y,

1.6. En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles, la respectiva autorización emitida por el ente regulador de gestión inmobiliaria del sector público para el inicio del procedimiento de arrendamiento, en los casos que corresponda; y, prórroga y/o renovación de los contratos, de ser procedente. (...) (Énfasis añadido).

“Art. 20.- Documentos firmados electrónicamente.- Los documentos emitidos en todas las fases de la contratación pública deberán ser suscritos con firma electrónica, excepto en los procedimientos de régimen especial señalados en el artículo 2, número 2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, declarados confidenciales y reservados; y, demás casos contemplados en el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Se entenderá como fecha de suscripción de los documentos no contemplados en el artículo 35 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la que conste en el documento, independientemente de la fecha de consignación de las firmas electrónicas.”

NORMAS SUPLETORIAS

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

“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 no lo 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. 1879.- El arrendatario está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a los que la cosa está naturalmente destinada, o que deban presumirse, atentas las circunstancias del contrato o la costumbre del país.

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo, con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

4.4. La Ley de Inquilinato, dispone lo siguiente:

“Art. 16.- PROHIBICIÓN PARA LAS INSTITUCIONES DEL 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. 28.- PLAZO DEL CONTRATO ESCRITO.- *“El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. (...)”.*

4.5. La Codificación de la Ley de Aviación Civil, expresa:

“Art. 1.- *Corresponde al Estado la planificación, regulación y control aeroportuario y de la aeronavegación civil en el territorio ecuatoriano. Le corresponde la construcción, operación y mantenimiento de los aeródromos, aeropuertos y helipuertos civiles, y de sus servicios e instalaciones, incluyendo aquellos característicos de las rutas aéreas, en forma directa o por delegación, según sean las conveniencias del Estado, con arreglo a las disposiciones de esta Ley, del Código Aeronáutico, reglamentos y regulaciones técnicas, que deberán estar conforme con las normas vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional, OACI, de la cual el Ecuador es signatario. (...)”*

“Art. 2.- *El Estado ejercerá sus atribuciones a través del Consejo Nacional de Aviación Civil, como organismo encargado de la política aeronáutica del país; y, de la Dirección General de Aviación Civil y sus dependencias, como ente regulador, que mantendrán el control técnico-operativo de la actividad aeronáutica nacional. Para efectos de la aplicación de la presente Ley, los términos técnicos en materia aeronáutica, tendrán los significados previstos en las Regulaciones Técnicas de la Aviación Civil (RDAC), emitidas por la autoridad aeronáutica.*

“Art. 5.- *La Dirección General de Aviación Civil es una entidad autónoma de derecho público, con personería jurídica y fondos propios, con sede en el Distrito Metropolitano de Quito. El Director General de Aviación Civil, es la máxima autoridad de la Entidad y será designado por el Presidente de la República, de una terna propuesta por el Consejo Nacional de Aviación Civil. (...) El Director será responsable por el cumplimiento de las obligaciones de la Dirección General de Aviación Civil; ejercerá control sobre las actividades del personal y las de competencia de la Institución.”*

“Art. 6.- *Son atribuciones y obligaciones del Director General de Aviación Civil, las siguientes:*
(...) g) *Fomentar el desarrollo de la aviación comercial y apoyar la constitución y funcionamiento de aeroclubes, centros de adiestramiento y formación de pilotos civiles, escuelas de pilotaje civil, clubes de aerodelismo y, en general, las actividades de las instituciones que tengan la finalidad de contribuir al desarrollo aerocivil; y, controlar su operación y desenvolvimiento; (...)”*

“Art. 38.- *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, pagarán como canon mensual de arrendamiento o concesión, la cantidad fijada por la Dirección General”.*

5. MISIÓN Y VISIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL (DGAC)

Misión

Planificar, regular, controlar y administrar la actividad aeronáutica civil en el territorio ecuatoriano, brindando servicios aeronáuticos de calidad, priorizando la seguridad en las operaciones aéreas y minimizando los

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

impactos sobre el medio ambiente.

Visión

Ser una institución eficiente, estratégica, innovadora, facilitadora del transporte aéreo y que se adapte dinámicamente a los cambios de la aeronáutica mundial en forma segura y sustentable llegando a ser un referente a nivel regional.

Objetivos institucionales

De acuerdo a la misión de la Dirección General de Aviación Civil, se definen los siguientes objetivos institucionales:

1. Incrementar las capacidades regulatorias y de control en el marco de la Seguridad Operacional del Estado Ecuatoriano.
2. Incrementar el control en el marco de la seguridad de la aviación y facilitación del Estado Ecuatoriano.
- 3. Incrementar la eficiencia y la calidad de los servicios para la actividad aeronáutica civil.**
4. Fortalecer las capacidades institucionales.
5. Incrementar la eficiencia en las recaudaciones por concepto de servicios de sobrevuelos.

6. DICTAMEN

Con los antecedentes expuestos, esta Dirección Zonal 8 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en cumplimiento de la RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0011 de 21 de julio de 2021; de la RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2024-0012 de 01 de mayo de 2024; en ejercicio de lo señalado en el Decreto Ejecutivo No. 1107 de 27 de julio de 2020, en atención a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018; a La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General de aplicación; a la Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, de conformidad con lo prescrito en los artículos 71 y 72 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva; **emite Dictamen Técnico para que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, en relación a lo solicitado en el Oficio Nro. DGAC-SZOL-2024-1375-O pueda iniciar el procedimiento de arrendamiento de 23 espacios físicos ubicados en el interior de las instalaciones del Aeropuerto “Isla San Cristóbal”, provincia de Galápagos;** así como de la documentación legal proporcionada, a las conclusiones y recomendaciones derivadas del Informe Técnico Nro. C-262-24 de fecha 13 de diciembre de 2024 y por cuanto cumple con las características técnicas requeridas para dicha utilización.

Es responsabilidad de la entidad requirente contar con la documentación legal habilitante actualizada dentro del trámite respectivo, requerida por el ordenamiento jurídico vigente aplicable al caso, a fin de que las acciones y procedimientos no vulneren los intereses del Estado.

La presente autorización surtirá efecto a partir de la fecha de su emisión; y una vez que se cumpla con las recomendaciones contenidas en el presente documento; es decir, los actos administrativos generados anterior a la misma, así como las omisiones en relación al tema que nos ocupa son de su exclusiva responsabilidad.

Esta autorización tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.

Se deja expresa constancia que esta autorización no exime a la entidad requirente de su obligación de llevar adelante el procedimiento respectivo de arrendamiento, de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; su Reglamento General; las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública; de la Codificación del Código Civil, la Ley de Inquilinato; y, demás normativa aplicable a dicha materia.

Sin perjuicio de lo señalado en esta autorización la definición de términos de la contratación y el cumplimiento de la legislación en materia de contratación pública es de total responsabilidad de la entidad solicitante.

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

La propietaria del bien inmueble, será responsable de velar por el estricto cumplimiento del objeto del Contrato con las cláusulas pertinentes para el cual se entregará el bien inmueble objeto del presente documento.

Se recuerda la obligación de la entidad requirente de informar a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, el cumplimiento o no de los dictámenes emitidos por esta cartera de Estado.

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

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Yan An Cornejo Montoya
DIRECTORA ZONAL 8

Referencias:
- SETEGISP-SETEGISP-2024-2434-E

Copia:

Señor Magíster
Carlos Alejandro Segovia Bonilla
Analista de Comercialización 1
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señora Magíster
Egma Rosario Jadan Lozano
Analista Administrativo 3
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señor Ingeniero
Edgar Xavier Lozano Santana
Analista de Ingeniería Aeroportuaria 1
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señor
Jhon Peter Triana Perez
Asistente de Ingeniería Aeroportuaria
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señor
Luis Armando Santana Sánchez
Agente de Seguridad de la Aviación
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señor Abogado
José Luis Macías Rojas
Controlador de Aproximación no Radar
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señora Licenciada
Nadia Andrea Cevallos Baque
Agente de Seguridad
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señora
Daisy Lorena Mayorga Bermeo
Agente de Seguridad de la Aviación
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Oficio Nro. SETEGISP-DZ8-2025-0060-O

Guayaquil, 09 de enero de 2025

Señor Arquitecto
Luis Napoleon Quiroz Corrales
Director de Análisis y Uso de Bienes, Encargado

Señor Arquitecto
Gualberto Ivan Barba Noboa
Analista

Señor Ingeniero
Francisco Giovanni Quinde Crespín
Especialista Zonal de Infraestructura Inmobiliaria

Señora Doctora
Elektra Enriquez Ulloa
Secretaria Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, Subrogante

In/gb/fq