

INFORME ECONÓMICO
DGAC-SUB-IE-2025-029

EMITIDO PARA TRAMITAR:

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

***SERVICIO AÉREO REGIONAL REGAIR
CÍA. LTDA.***

AEROPUERTO CIUDAD DE CATAMAYO

CATAMAYO - LOJA - ECUADOR

2025

Indice

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	8
5.1 CONSIDERACIONES LEGALES	8
5.2 FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO	8
6. PRESUPUESTO REFERENCIAL	10
7. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	10
8. GARANTÍA Y PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL	10
8.1 GARANTÍA	10
8.2 PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD	11
9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	11
9.1 Plazo	11
10. RENOVACIÓN	11
11. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO	12
11.1 CONSTRUCCIONES , MANTENIMIENTO Y MEJORAS	12
11.2 OBLIGACIONES	12
11.3 PROHIBICIONES	14
11.4 DE LAS TERMINACIONES	15
11.5 DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL	15
11.6 OTROS	15
12. CONCLUSIONES	15
13. RECOMENDACIONES	15

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 bienes y espacios en las instalaciones del Aeropuerto Ciudad de Catamayo, de la provincia de Loja, de propiedad de la DGAC, mediante invitación directa.

2. GENERALIDADES

Aeródromo donde desarrollará la actividad: Aeropuerto Ciudad de Catamayo
Provincia: Loja
Ciudad: Catamayo
Informe Técnico:
Memorando: DGAC-SZOL-2025-3751-M Fecha: 06 de noviembre de 2025
Informe: DGAC-ZINA-C-031-2025 Fecha: 06 de noviembre de 2025
Informe Catastral: DGAC-DASJ-2025-0071-M Fecha: 29 de enero de 2025
Informes INMOBILIAR: SETEGISP-DZ6-2025-0515-O Fecha: 24 de abril de 2025

3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR

La compañía en los bienes sujetos a arrendamiento en las instalaciones del Aeropuerto Ciudad de Catamayo, de la provincia de Loja, desarrollará actividades relacionadas con aeronáutica, como es el Servicio de transporte aéreo, público, doméstico, regular, de pasajeros, carga y correo, en forma combinada, de conformidad con el ACUERDO Nro. 010/2023, modificado con ACUERDO Nro. DGAC-DGAC-2023-0023-A.

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

De conformidad con el Informe Técnico los bienes y espacios sujetos a arrendamiento en el Aeropuerto Ciudad de Catamayo, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para la invitación a la compañía «SERVICIO AEREO REGIONAL REGAIR CIA. LTDA., con RUC Nro. 1791287223001», se detallan a continuación:

1.- MOSTRADOR NRO.4

UBICACIÓN		
Edificio Terminal de Pasajeros, Planta Baja sector Hall Principal		
DIMENSIONES		
Frente:		1,40 m
Fondo:		2,05 m
Área:		2,87 m ²

2.- MOSTRADOR NRO.5

UBICACIÓN		
Edificio Terminal de Pasajeros, Planta Baja sector Hall Principal		
DIMENSIONES		
Frente:		1,40 m
Fondo:		2,05 m
Área:		2,87 m ²

3.- BALANZA NRO.3

UBICACIÓN		
Terminal de Pasajeros, Planta Baja sector Mostradores		
DIMENSIONES		
Frente:		0,50 m
Fondo:		0,90 m
Área:		0,45 m ²

4.- BALANZA NRO.4

UBICACIÓN		
Terminal de Pasajeros, Planta Baja sector Mostradores		
DIMENSIONES		
Frente:		0,50 m
Fondo:		0,90 m
Área:		0,45 m ²

5.- LOCAL / PUNTO DE VENTA DE BOLETOS (P.V.-2)

UBICACIÓN		
Dentro del edificio Terminal de Pasajeros, Planta Baja sector Hall Principal		
LINDEROS		
Norte:	Pasillo Interno, con	2,53 m
Sur:	Pared de Mampostería, con	2,53 m
Este:	Pasillo interno, con	3,00 m
Oeste:	Local Comercial # 3, con	3,00 m
DIMENSIONES		
Frente:		2,53 m
Fondo:		3,00 m
Área:		7,59 m ²

6.- OFICINA NRO.3

UBICACIÓN		
Dentro del Edificio Terminal de Pasajeros, Planta Alta		
LINDEROS		
Norte:	Pared de Mampostería, con	3,85 m
Sur:	Pasillo interno, con	3,85 m
Este:	Baño de Mujeres, con	5,36 m
Oeste:	Oficina #2, con	5,36 m
DIMENSIONES		
Frente:		3,85 m
Fondo:		5,36 m
Área:		20,64 m ²

7.- PARQUEADERO VEHICULAR

UBICACIÓN		
Parqueadero general		
DIMENSIONES		
Frente:		3,00 m
Fondo:		5,00 m
Área:		15,00 m ²

8.- BANDA TRANSPORTADORA

UBICACIÓN
Terminal de Pasajeros, Planta Baja, sectores mostradores

9.- BANDA TRANSPORTADORA

UBICACIÓN
Terminal de Pasajeros, Planta Baja, sector Sala de Arribo

10.- HANGAR

UBICACIÓN		
EXTERIORES DE LA TERMINAL DE PASAJEROS		
LINDEROS		
Norte:	Plataforma, con	11,00 m
Sur:	Cerramiento Propiedad Particular, con	11,00 m
Este:	Plataforma, con	11,00 m
Oeste:	Hangar Nro.1, con	11,00 m
DIMENSIONES		
UNIDAD		
Frente:		11,00 m
Fondo:		11,00 m
Área:		121,00 m ²

11.- ÁREA PAVIMENTADA EN HORMIGÓN

UBICACIÓN		
EXTERIORES DEL EDIFICIO TERMINAL		
Norte:	Terreno DGAC, con	12,50 m
Sur:	Hangar, con	12,50 m
Este:	Terreno DGAC, con	10,50 m
Oeste:	Terreno DGAC, con	10,50 m
DIMENSIONES		
Frente:		12,50 m
Fondo:		10,50 m
Área:		131,25 m ²

12.- ÁREA INSTALACIÓN DE ANTENA

UBICACIÓN		
Parqueadero general		
DIMENSIONES		
Frente:		1,00 m
Fondo:		1,00 m
Área:		1,00 m ²

13.- ESPACIO RACK

UBICACIÓN		
Cuarto RACK		
DIMENSIONES		
Frente:		1,00 m
Fondo:		1,00 m
Área:		1,00 m ²

14.- MOSTRADOR

UBICACIÓN		
Sala de Pre-embarque		
DIMENSIONES		
Frente:		1,00 m
Fondo:		1,20 m
Área:		1,20 m ²

15.- ESPACIO PARA MOSTRADOR

UBICACIÓN		
Edificio Terminal Sala de Preembarque		
DIMENSIONES		
Frente:		1,00 m
Fondo:		1,00 m
Área:		1,00 m ²

DETALLES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1 y 2.- Mostradores:

Mueble compuesto por tres (3) cajoneras, un (1) compartimiento libre y una (1) papeleras de doble servicio, en adecuado estado operativo y funcional.

3 y 4.- Balanza:

Equipo electrónico de estructura metálica, utilizado para pesaje de equipaje, en correcto estado de funcionamiento.

5.- Punto de Venta de Boletos N° 3:

Piso recubierto de porcelanato; cielo raso de gypsum; puertas y mamparas en vidrio, aluminio y madera. Dispone de un (1) tomacorriente polarizado doble, una (1) conexión de voz y datos, un (1) interruptor, dos (2) luminarias y un (1) ducto de aire acondicionado.

6.- Oficina N° 3:

Piso de porcelanato; cielo raso de gypsum; puertas y mamparas en vidrio, aluminio y madera. Cuenta con un (1) tomacorriente polarizado doble, una (1) conexión de voz y datos, un (1) interruptor, dos (2) luminarias y un (1) ducto de aire acondicionado.

7.- Parqueadero:

Superficie pavimentada con asfalto, debidamente señalizada para el ordenamiento vehicular.

8 y 9.- Banda Transportadora:

Equipo metálico motorizado para transporte de equipaje, en adecuado estado operativo.

10.- Hangar:

Suelo mejorado mediante compactación; contrapiso y piso con acabado de hormigón armado. Las paredes laterales presentan antepechos de bloque sobre los cuales se instala malla electrosoldada. Cuenta con puerta corrediza de hierro y malla metálica. La estructura principal y la cubierta son de estructura metálica pintada con anticorrosivo, cuenta con techo recubierto de planchas de galvalume.

11.- Área Pavimentada:

Superficie pavimentada con acabado uniforme y drenaje funcional.

12.- Área de Instalación de Antena:

Espacio destinado a la ubicación e instalación de equipos de transmisión o comunicación aérea.

13.- ESPACIO RACK:

No se podrán utilizar los racks ni los espacios pertenecientes a la DGAC.

14.- Mostrador (Uso Compartido):

Mueble de atención compuesto por tres (3) cajoneras, un (1) espacio libre y una (1) papelera de doble servicio. El mostrador es de uso compartido entre usuarios autorizados.

15.- Espacio para mostrador

Piso recubierto de porcelanato.

NOTAS

NOTA 01: En caso de la DGAC requiera dichas áreas para el desarrollo del aeropuerto, está será revertida a la institución y será reubicada en nuevas áreas de existir la disponibilidad, 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.

NOTA 03: Los mostradores, balanzas y bandas son de uso compartido.

NOTA 04: No podrán interrumpir transmisiones ni interferencias a las comunicaciones de la DGAC

NOTA 05: No podrán utilizar los racks ni los espacios de la DGAC.

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 73 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 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 Ciudad de Catamayo, se procede a determinar el canon base, de acuerdo a los siguientes parámetros:

Aplicación de Precios Unitarios DGAC 2025 a los bienes y espacios sujetos a arrendamiento

Item	Espacio	Ubicación	Metros Cuadros	Cálculo		
				(A) m ² /unidad	(B) Valor m ²	Canon mensual (A x B)
1	Mostrador	Dentro Terminal	2,87	1,00	165,38	165,38
2	Mostrador	Dentro Terminal	2,87	1,00	165,38	165,38
3	Balanza	Dentro Terminal	0,45	1,00	33,08	33,08
4	Balanza	Dentro Terminal	0,45	1,00	33,08	33,08
5	Local / Punto de Venta de boletos	Dentro Terminal	7,59	7,59	8,36	63,45
6	Oficina	Dentro Terminal	20,64	20,64	8,36	172,55
7	Parqueadero vehicular	Fuera Terminal	15,00	1,00	32,41	32,41
8	Banda transportadora	Dentro Terminal	1,00	1,00	165,38	165,38
9	Banda transportadora	Dentro Terminal	1,00	1,00	165,38	165,38
10	Hangar	Fuera Terminal	121,00	121,00	2,41	291,61
11	Área pavimentada en hormigón	Fuera Terminal	131,25	131,25	0,80	105,00
12	Área para instalación de antena	Fuera Terminal	1,00	1,00	6,28	6,28
13	Espacio RACK	Dentro Terminal	1,00	1,00	33,08	33,08
14	Mostrador	Dentro Terminal	1,20	1,00	165,38	165,38
15	Espacio para Mostrador	Dentro Terminal	1,00	1,00	165,38	165,38
	Valor fijo por actividad / Handling					379,08
Totales						2.141,90

Realizado el análisis y en aplicación de las tarifas a los bienes y espacios sujetos a arrendamiento se ha determinado que el canon mensual base para el proceso, mediante invitación directa, es de **USD.2.141,90 (Dos mil ciento cuarenta y uno con 90/100 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 **3 años** de relación contractual será de **USD.77.108,40** 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**, 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 **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 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.

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

De existir el interés en continuar con el arrendamiento, “EL/LA ARRENDATARIO/A” deberá comunicar, por escrito, a la DGAC, su decisión de renovar el contrato, por lo menos con 15 días antes de la terminación de la vigencia contractual. El plazo de renovación será por **TRES (3) años 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 CONSTRUCCIONES , MANTENIMIENTO Y MEJORAS

CONSTRUCCIONES.- A petición de parte interesada, se podrá autorizar el arrendamiento de bienes o espacios de propiedad o administrados por la Dirección General de Aviación Civil para la construcción de hangares, hangaretas, locales, oficinas, bodegas, plataformas, entre otros, y de mejoras de la infraestructura existente. Todas las construcciones o mejoras realizadas, al finalizar el plazo de ejecución del contrato, pasarán a ser de propiedad de la Dirección General de Aviación Civil, de forma incondicional y sin tener que cancelar valor alguno en favor de sus arrendatarios.

La Dirección General de Aviación Civil, conforme el artículo 33 del Reglamento, establecerá plazos para la ejecución de los contratos de arrendamiento, de acuerdo al monto de la obra a ejecutarse.

El artículo 31 establece los procedimientos en lo relacionado al trámite de construcciones.

Las construcciones que no cuenten con autorización expresa de la Dirección General de Aviación Civil, pasarán a ser propiedad de la Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de las demás acciones administrativas y judiciales que puedan iniciarse. Toda construcción realizada por el arrendatario, no requerirá de transferencia de dominio bajo ningún título para integrarse al patrimonio de la Dirección General de Aviación Civil, sea por vencimiento, terminación o nulidad del contrato.

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.-

- 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" asumirá los pagos de obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del arrendador, con respecto al bien inmueble.
- c) "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.
- d) Permitir el uso de áreas públicas de las instalaciones 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) 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 BIENES Y ESPACIOS EN EL AEROPUERTO CIUDAD DE CATAMAYO, DE LA PROVINCIA DE LOJA, 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 BIENES Y ESPACIOS EN EL AEROPUERTO CIUDAD DE CATAMAYO, DE LA PROVINCIA DE LOJA, 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 «**SERVICIO AEREO REGIONAL REGAIR CIA. LTDA., con RUC Nro. 1791287223001**», para posteriormente suscribir un contrato de arrendamiento, previo el cumplimiento de los requisitos pre - contractuales correspondientes.

Fecha de emisión: Guayaquil, 11 de noviembre 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 Administrativa 3
Gestión Interna Zonal Administrativa
Subdirección Zonal del Litoral
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ANEXO 1

Porcentaje Reajuste 0,72%

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

Precios unitarios

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	San Cristóbal		SANTA ROSA		MANTA				CATAMAYO		SALINAS		SAN VICENTE		Pista Amable Calle	Pista Vector Lector
			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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	50.03	45.05	25.02	22.52	0.00	0.00	37.80	34.03	33.08	28.78	25.02	22.52	25.02	22.52	22.52	22.52
14	Hangares / Hangaristas / Talleres	m ²	N/A	7.52	N/A	2.26	N/A	6.82	N/A	4.25	N/A	3.41	N/A	2.26	N/A	2.26	2.26	2.26
15	Local Comercial Internacional	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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	m ²	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

Precios unitarios

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 despacho de pasajeros	-	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. D.

Analista Comercialización 1

Gestión Interna Zonal Administrativa

SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

Revisado por:



Egidio ROSARIO JADAN
LOZANO

Mgs. Egidio Jadan Lozano

Analista Administrativo 3

Gestión Interna Zonal Administrativa

SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

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



EL NUEVO
ECUADOR
RESUELVE

Dirección General
de Aviación Civil