

**INFORME ECONÓMICO**  
**DGAC-IE-060-2023**

**EMITIDO PARA TRAMITAR:**

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

***AIRZAB S.A.***

***AEROPUERTO REGIONAL SANTA ROSA***

**2023**

## 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.....	4
5.1 CONSIDERACIONES LEGALES.....	4
5.2 FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO.....	5
6. PRESUPUESTO REFERENCIAL.....	5
7. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.....	5
8. GARANTÍA Y PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD.....	6
8.1 GARANTÍA.....	6
8.2 PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD.....	6
9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	6
10. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO.....	7
10.1 MANTENIMIENTO Y MEJORAS.....	7
10.2 OBLIGACIONES.....	7
10.3 PROHIBICIONES.....	9
10.4 DE LAS TERMINACIONES.....	10
10.5 RENOVACIÓN.....	10
10.6 DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL.....	10
10.7 OTROS.....	10
11. CONCLUSIONES.....	10
12. RECOMENDACIONES.....	11

## 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, Utilización de la Infraestructura Aeroportuaria, y Convenios de Cooperación Interinstitucional a Título Gratuito”, emitido mediante Resolución Nro. DGAC-YA-2018-0158-R, de fecha 09 de agosto de 2018, se elabora el presente Informe Económico, con el fin de tramitar el requerimiento de la compañía «**AIRZAB S.A., con número de RUC: 0992752009001**», para la ocupación de un local en las instalaciones del Aeropuerto Regional Santa Rosa, de la provincia de El Oro, de propiedad de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), mediante invitación directa.

## 2. GENERALIDADES

Aeropuerto donde desarrollará la actividad: Aeropuerto Regional Santa Rosa

Provincia: El Oro  
Ciudad: Santa Rosa

Informe Técnico:

Memorando: DGAC-ZINA-2023-0399-M Fecha: 17 de agosto de 2023  
Informe: DGAC-ZINA-C-049-2023 Fecha: 17 de agosto de 2023  
Informe Catastral: DGAC-DASJ-2023-0025-M Fecha: 10 de enero de 2023  
Informes INMOBILIAR: INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O Fecha: 17 de septiembre de 2019

## 3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR

Se permitirá desarrollar actividades de servicio de transporte aéreo, público, doméstico, no regular, en la modalidad de taxi aéreo, de pasajeros, carga y correo, en forma combinada, en todo el territorio continental ecuatoriano, incluido Galápagos (entre islas), según lo señalado en el Acuerdo Nro. 040/2022, de 13 de diciembre de 2022, emitido por el CONSEJO NACIONAL DE AVIACIÓN CIVIL, con un plazo de 5 años.

## 4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL BIEN SUJETO A ARRENDAMIENTO

De conformidad con el Informe Técnico Nro. DGAC-ZINA-C-049-2023, de fecha 17 de agosto de 2023, el local sujeto a arrendamiento en el Aeropuerto Regional Santa Rosa, de la provincia de El Oro, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para la invitación a la compañía «**AIRZAB S.A., con número de RUC: 0992752009001**», se detalla a continuación:

### 1.- LOCAL COMERCIAL

UBICACIÓN	SECTOR HALL PRINCIPAL, DENTRO DEL EDIFICIO TERMINAL AEROPUERTO	
LINDEROS	UBICACIÓN	MEDIDAS
Norte:	Pared de mampostería área libre, con:	5,42 m
Sur:	Pared de mampostería, con:	5,42 m
Este:	Pared de mampostería área libre, con:	4,07 m
Oeste:	Pared de mampostería baño público, con:	4,07 m
DIMENSIONES		
Frente:		
Fondo:		
Área:	IRREGULAR	21,42 m <sup>2</sup>

## DET ALLES Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

1.- **LOCAL COMERCIAL**- Paredes de mampostería, piso de porcelanato antideslizante, iluminación lámparas fluorescente, puerta, detectores de humo, alarma contra incendios, Central de Aire acondicionado .

### Notas:

**NOTA 1:** En caso de la DGAC requiera dichas áreas para el desarrollo del aeropuerto, estas serán revertidas a la institución y será reubicada en nuevas áreas de existir las disponibilidades, para el desarrollo de sus actividades.

**NOTA 2:** El suministro de energía eléctrica y agua potable, si lo proporciona la DGAC, será planificado 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 pagará 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 sujetarán a las normas previstas en el Reglamento General.

En consideración a la normativa expuesta, la Dirección General de Aviación Civil emitió mediante Resolución Nro. DGAC-YA-2018-0158-R, de fecha 09 de agosto de 2018, el *Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación, 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.

Con Memorando Nro. DGAC-DASJ-2023-0025-M, de fecha 10 de enero de 2023, la Directora de Asesoría Jurídica de la DGAC emite el Informe Catastral de los terrenos donde se encuentre el Aeropuerto Regional Santa Rosa.

Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ6-2019-0953-O, de 17 de septiembre de 2019, Dra. Jeannette Patricia Pozo Valdivieso, en su calidad de Coordinadora Zonal 6 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, en la parte pertinente del Dictamen señala: *“[...] la Coordinación Zonal 6 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, en cumplimiento con el Acuerdo de Delegación Nro. INMOBILIAR-ACUERDO-DGSGI-2018-0002 de 03 de mayo de 2018, y en atención a lo señalado en el Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento de Registro Oficial No. 335 de 26 de septiembre de 2018; y, de conformidad con lo prescrito en los artículos 71 y 72 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva; el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, emite Dictamen Técnico Favorable de viabilidad para que la **DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**, inicien un*

### Dirección General de Aviación Civil

Buenos Aires Oe1-53 y Av. 10 de Agosto  
Código Postal: 170402 / Quito - Ecuador  
Teléfono: 593-2 294-7400  
www.aviacioncivil.gob.ec



República  
del Ecuador

nuevo procedimiento de arrendamiento de conformidad a los establecido en la Ley de la materia, respecto del espacio físico del bien inmueble referido en la petición constante en el oficio Nro. DGAC-SX2-2019-1002-O de 03 de septiembre de 2019, de su propiedad [...]”.

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 2023, estipulados en las Tablas de la Resolución Nro. DGAC-YA-2018-0158-R, de 09 de agosto de 2018, presentados para el Aeropuerto Regional Santa Rosa, se procede a determinar el canon base, de acuerdo a los siguientes parámetros:

### Aplicación de Precios Unitarios DGAC 2023 al bien sujeto a arrendamiento

Item	Espacio	Ubicación	Metros Cuadrados	Cálculo		
				(A) m <sup>2</sup> /unidad	(B) Valor m <sup>2</sup>	Canon mensual (A x B)
1	Local comercial	Dentro Terminal	21,42	21,42	7,4636	159,87
<b>Totales</b>			<b>21,42</b>			<b>159,87</b>

Realizado el análisis y en aplicación de las tarifas al bien sujeto a arrendamiento se ha determinado que el canon mensual base para el proceso, mediante invitación directa, es de **USD.159,87 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE CON 87/100 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. Para el desarrollo de actividades operacionales la empresa deberá solicitar y tramitar a los proveedores de agua potable y energía eléctrica el abastecimiento.

## 6. PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial (estimado) por los **3 años** de relación contractual será de **USD.5.755,32** 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 2024**, y años posteriores se reajustará el canon determinado.

## 8. GARANTÍA Y PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD

### 8.1 GARANTÍA

De conformidad con el artículo 7 del “Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación, 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 cánones de arrendamiento; y, sujeta a las condiciones y términos señalados a continuación:

- “EL/LA ARRENDATARIO/A”, se compromete a mantener la garantía vigente y actualizada en su monto por el tiempo que dure el contrato. Dicha garantía en todo momento deberá ser equivalente a un mínimo de cinco (5) cánones de arrendamiento, su incumplimiento es causal de terminación unilateral de esta relación contractual. La garantía deberá ser renovada, por lo menos, con cinco días de anticipación a su fecha de vencimiento. La DGAC podrá en caso de estimarlo conveniente solicitar directamente la renovación a la empresa emisora de la garantía, a costo de “EL/LA ARRENDATARIO/A”, condición que es aceptada por ésta;
- Se deja aclarado, y aceptado por “EL/LA ARRENDATARIO/A”, que serán causas suficientes para que la DGAC proceda hacer efectivo el valor de la garantía y por ende a dar por terminado anticipada y unilateralmente el contrato cuando “EL/LA ARRENDATARIO/A”, cayere en mora en dos mensualidades consecutivas de cánones de arrendamiento;
- Es causal de terminación del contrato la falta de actualización del valor de la garantía por parte de “EL/LA ARRENDATARIO/A” en el plazo de treinta días (30), contados a partir de la notificación que realice la DGAC sobre el ajuste requerido;
- 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 de este contrato; y,
- A la terminación del contrato “EL ARRENDADOR” devolverá a “EL/LA ARRENDATARIO/A” la garantía recibida una vez que se haya suscrito la respectiva acta de entrega – recepción a completa satisfacción de “EL ARRENDADOR”.

### 8.2 PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD

De acuerdo con el artículo 8 del citado Reglamento de Arrendamientos de la DGAC, en caso de que “EL/LA ARRENDATARIO/A” ingrese vehículos (motorizados) a plataforma, deberá presentar una póliza de responsabilidad civil contra terceros por un monto mínimo de USD.100.000,00, en favor de la Dirección General de Aviación Civil.

La póliza y la garantía deberán estar vigentes y actualizadas en su monto en todo momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

## 9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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

No obstante al plazo que se deja estipulado, la DGAC podrá dar por terminado el Contrato anticipadamente cuando: el aeropuerto/pista sea entregado a municipios, sociedades concesionarias, empresas administradoras o empresas/entidades públicas; se realicen trabajos en el mismo que impidan el desarrollo de la actividad de "EL/LA ARRENDATARIO/A"; por mutuo acuerdo; o, si "EL/LA ARRENDATARIO/A" no dé estricto cumplimiento al mismo, sin que ésta tenga derecho a reclamo alguno.

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

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

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

## **10. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO**

### **10.1 MANTENIMIENTO Y MEJORAS**

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

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

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

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

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

### **10.2 OBLIGACIONES**

#### **1.- Obligaciones del Arrendador.-**

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

Además:

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

## 2.- Obligaciones del Arrendatario.-

- a) Limpieza, aseo y eliminación de los desechos orgánicos, químicos o grasas. "EL/LA ARRENDATARIO/A" tiene la obligación de mantener limpio y descontaminado los lugares, a fin de que cumpla con las regulaciones ambientales y de AGROCALIDAD, entes reguladores de estos sistemas.
- b) "EL/LA ARRENDATARIO/A" será responsable de todos los daños o afectaciones al medio ambiente que deriven o hayan sido provocados por su actividad en los bienes y/o espacios de la Dirección General de Aviación Civil;
- c) Cancelar cumplidamente el canon de arrendamiento;
- d) Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato y términos de referencia;
- e) Abstenerse de realizar actividades ilícitas en los bienes y espacios asignados;
- f) Cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás regulaciones que normen el ejercicio de su actividad. Así como las disposiciones emitidas por la DGAC;
- g) Disponer a su personal que porten las credenciales de circulación aeroportuaria, las cuales serán devueltas a la finalización de la relación contractual;
- h) 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:

### **Dirección General de Aviación Civil**

Buenos Aires Oe1-53 y Av. 10 de Agosto  
Código Postal: 170402 / Quito - Ecuador  
Teléfono: 593-2 294-7400  
[www.aviacioncivil.gob.ec](http://www.aviacioncivil.gob.ec)



República  
del Ecuador

- 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.

### 10.3 PROHIBICIONES

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

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.

#### 10.4 DE LAS TERMINACIONES

En los artículos 22, 23, 24 y 25 del “Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación, Utilización de la Infraestructura Aeroportuaria, y Convenios de Cooperación Interinstitucional a Título Gratuito”, se establecen los procedimientos para las terminaciones de la relación contractual, esto es, terminación por vencimiento de los plazos de los contratos; terminación por mutuo acuerdo; y, Terminación Unilateral del contrato.

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

#### 10.5 RENOVACIÓN

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

Los Administradores de Contrato, al momento de recibir peticiones de renovación, solicitarán al área Financiera la liquidación económica con el fin de determinar si el arrendatario mantiene obligaciones pendientes. Los Administradores de Contrato, de no existir obligaciones pendientes y necesidad institucional de ocupar o utilizar los bienes y espacios, emitirán un informe dirigido a la Máxima Autoridad o su delegado, en el que constará la recomendación expresa de renovación del contrato de arrendamiento.

#### 10.6 DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL

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

#### 10.7 OTROS

- Los pagos derivados de los contratos son mensuales y en ningún momento podrán ser fraccionados y deberán ser cancelados dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Los valores que no fueran cancelados en el tiempo antes indicado, causarán a favor de la DGAC y sin necesidad de resolución alguna, intereses legales correspondientes desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción;
- 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.

### 11. CONCLUSIONES

En razón de lo expuesto, y sustentado en la documentación que se acompaña, se **concluye** que es conveniente y viable, técnica y económicamente para la Institución, proceder con el arrendamiento del local en el Aeropuerto Regional Santa Rosa, provincia de El Oro, de propiedad de la DGAC, a la compañía «**AIRZAB S.A., con número de RUC: 0992752009001**», ya que se está cumpliendo con lo estipulado en literal g, del artículo 6 de la Codificación de la Ley de Aviación Civil y por el servicio se está generando ingresos para el Estado.

El literal g, del artículo 6 de la Codificación de la Ley de Aviación Civil, dispone: “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*”.

## 12. RECOMENDACIONES

Por lo expuesto, es criterio de esta Dependencia recomendar al delegado de la máxima autoridad, señor Subdirector Zonal del Litoral, que es conveniente técnica y económicamente el arrendamiento del bien en el Aeropuerto Regional Santa Rosa, provincia de El Oro, de propiedad de la DGAC, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para lo cual se deberá, mediante resolución, suscrita por el señor Director General o su delegado, en cumplimiento con la Resolución Nro. DGAC-DGAC-2022-0101-R, invitar a la compañía «**AIRZAB S.A., con número de RUC: 0992752009001**», para que presente su oferta técnico – económica; se emita la resolución de adjudicación, si el caso lo amerita, y se proceda con la suscripción del contrato de arrendamiento, previo el cumplimiento de los requisitos pre – contractuales correspondientes.

Fecha de emisión: Guayaquil, noviembre de 2023

Elaborado por:

Revisado por:

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

**Mgs. Evelin Macias Pilligua**  
**Analista Financiero 2**  
**Gestión Interna Zonal Administrativa**  
**Subdirección Zonal del Litoral**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**

# ANEXO 1

**Dirección General de Aviación Civil**

Buenos Aires Oe1-53 y Av. 10 de Agosto  
Código Postal: 170402 / Quito - Ecuador  
Teléfono: 593-2 294-7400  
[www.aviacioncivil.gob.ec](http://www.aviacioncivil.gob.ec)



República  
del Ecuador

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

TABLA DE PRECIOS DGAC 2023

COEFICIENTE: 0,81%

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	San Cristóbal		SANTA ROSA		MANTA				SALINAS		CATAMAYO		PISTAS
			NACIONAL		NACIONAL		INTERNACIONAL		NACIONAL		NACIONAL		NACIONAL		
			DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	
1	ÁREA PAVIMENTADA EN ASFALTO	m²	0,0000	2,1995	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7818	0,7297
2	ÁREA PAVIMENTADA EN HORMIGÓN	m²	0,0000	2,4705	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7818	0,7297
3	ÁREAS DE ANTENAS	m²	24,0586	29,8230	7,4636	0,7297	0,0000	0,0000	18,1690	0,7297	4,1696	0,7297	8,2037	0,7818	0,7297
4	ÁREAS DE PUBLICIDAD	m²	27,4151	21,9217	7,4636	4,4823	0,0000	0,0000	20,7125	15,5526	4,1696	2,5018	8,2037	6,1606	2,5018
5	AULAS	m²	17,1787	16,2406	7,4636	4,4823	0,0000	0,0000	12,9779	0,7297	4,1696	2,5018	8,2037	6,1606	2,5018
6	BALANZAS	UNIDAD	49,0970	0,0000	24,5485	0,0000	46,3659	0,0000	37,0886	0,0000	24,5485	0,0000	32,4499	0,0000	0,0000
7	BANDA TRANSPORTADORA	UNIDAD	245,4434	0,0000	122,7217	0,0000	185,4429	0,0000	185,4429	0,0000	122,7217	0,0000	162,2703	0,0000	0,0000
8	BODEGAS	m²	8,5789	8,1307	7,4636	4,4823	0,0000	0,0000	6,4837	4,8680	4,1696	2,5018	8,2037	6,1606	2,5018
9	CAJEROS AUTOMATICOS / MAQUINAS EXPENDEADORAS	UNIDAD	50,6293	76,9708	48,1067	41,8523	0,0000	0,0000	72,6969	63,2424	48,1067	41,8523	63,6072	55,3410	41,8523
10	CAMARAS FRIAS, PALETIZAJE	m²	8,5789	8,1307	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7818	0,7297
11	CENTRO DE TRANSFERENCIA Y ACOPIO	m²	0,0000	12,2690	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7818	0,7297
12	ESPACIOS PARA CASITAS, CUBICULOS, ISLAS, OTROS	m²	49,0866	44,1977	24,5485	22,0989	0,0000	0,0000	37,0886	33,3881	24,5485	22,0989	32,4499	29,2185	22,0989
13	HANGARES	m²	0,0000	7,3802	0,0000	2,2099	0,0000	6,6922	0,0000	4,1800	0,0000	2,2099	0,0000	2,3558	2,2099
14	HANGARES Y TALLERES	m²	0,0000	7,3802	0,0000	2,2099	0,0000	6,6922	0,0000	4,1800	0,0000	2,2099	0,0000	2,3558	2,2099
15	LOCAL COMERCIAL INTERNACIONAL	m²	20,8793	0,0000	7,4636	0,0000	0,0000	0,0000	15,7819	0,0000	4,1696	0,0000	8,2037	0,0000	0,0000
16	LOCAL COMERCIAL NACIONAL	m²	17,1787	16,2406	7,4636	0,0000	0,0000	0,0000	12,9883	0,0000	4,1696	0,0000	8,2037	0,0000	0,0000
17	MOSTRADORES	UNIDAD	245,4434	0,0000	122,7217	0,0000	185,4429	0,0000	185,4429	0,0000	122,7217	0,0000	162,2703	0,0000	0,0000
18	OFICINAS	m²	16,6054	14,4789	7,4636	4,4823	0,0000	0,0000	12,5401	9,4129	4,1696	2,5018	8,2037	6,1606	2,5018
19	RESTAURANTE	m²	17,1787	16,2406	7,4636	0,0000	0,0000	0,0000	12,9883	0,0000	4,1696	0,0000	8,2037	0,0000	0,0000
20	SALA VIP	m²	20,8793	0,0000	7,4636	0,0000	0,0000	0,0000	15,7819	0,0000	4,1696	0,0000	8,2037	0,0000	0,0000
21	SITIOS DE PARQUEO MOTOCICLETAS	UNIDAD	0,0000	14,4372	0,0000	7,2134	0,0000	0,0000	0,0000	10,9139	0,0000	7,2134	0,0000	9,5380	7,2134
22	SITIOS DE PARQUEO FURGONETAS	UNIDAD	0,0000	48,1067	0,0000	24,0586	0,0000	0,0000	45,4382	0,0000	0,0000	24,0586	0,0000	31,8036	24,0586
23	SITIOS DE PARQUEO LIVIANOS (TAXIS Y/O CAMIONETAS)	UNIDAD	0,0000	41,8211	0,0000	20,9105	0,0000	0,0000	39,5069	0,0000	0,0000	20,9105	0,0000	27,6549	20,9105
24	SITIOS DE PARQUEO PESADOS Y BUSES	UNIDAD	0,0000	57,7281	0,0000	28,8640	0,0000	0,0000	54,5279	0,0000	0,0000	28,8640	0,0000	38,1622	28,8640
25	SNACK BAR/CAFETERIA	m²	17,1787	16,2406	7,4636	0,0000	0,0000	0,0000	12,9883	0,0000	4,1696	0,0000	8,2037	0,0000	0,0000
26	TERRENO MEJORADO	m²	0,0000	2,4705	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7818	0,7297
27	TERRENO NO MEJORADO	m²	0,0000	1,4802	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7297	0,0000	0,7818	0,7297
<b>VALOR FIJO POR ACTIVIDAD</b>															
1	SERVICIOS A BORDO	-	1.104,5160	0,0000	552,2528	0,0000	0,0000	1.043,1499	0,0000	0,0000	552,2528	0,0000	0,0000	730,2008	0,0000
2	MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE AERONAVES	-	167,3051	0,0000	83,6526	0,0000	0,0000	158,0069	0,0000	0,0000	83,6526	0,0000	0,0000	110,6090	0,0000
3	HANDLING	-	562,5934	0,0000	281,3019	0,0000	0,0000	531,3318	0,0000	0,0000	281,3019	0,0000	0,0000	371,9385	0,0000
<b>DERECHO DE CONCESIÓN DE PARQUEADEROS</b>															
1	PARQUEADEROS (USD31,6996C/U)	-	3.848,9555	120u (32,07)	0,0000	0,0000	0,0000	2.886,5290	96,2135	0,0000	427,6339	21,3796	2.886,5290	90u (32,07)	0,0000
<b>DERECHO DE UTILIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA</b>															
1	TRANSPORTE DE VALORES	-	481,0882	0,0000	240,5441	0,0000	0,0000	454,3610	0,0000	0,0000	240,5441	0,0000	0,0000	318,0569	0,0000
2	RECEPCIÓN Y DESPACHO DE PASAJEROS	-	0,0000	0,0000	83,6526	0,0000	0,0000	158,0069	0,0000	0,0000	83,6526	0,0000	0,0000	110,6090	0,0000
3	OTROS	-	0,0000	0,0000	83,6526	0,0000	0,0000	158,0069	0,0000	0,0000	83,6526	0,0000	0,0000	110,6090	0,0000