

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

Asunto: En atención a su Oficio Nro. DGAC-HK-2019-0089-O

Señor Magíster
Javier Ignacio Ajoy Jaramillo
Coordinador General Administrativo Financiero
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
En su Despacho

De mi consideración:

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.

El dictamen o informe se integra como otra etapa de carácter consultivo - deliberativo en el procedimiento administrativo de conformar la voluntad administrativa”.

“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. El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, es un organismo de derecho público, dotado de personalidad jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito.

El ámbito de acción del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, será 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 dispuestos para la seguridad interna y externa del Estado y de los que integran el patrimonio cultural, natural y 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

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

públicas, instituciones financieras en saneamiento y liquidación.

De conformidad al Decreto Ejecutivo No. 503 de 13 de septiembre de 2018, publicado en el Registro Oficial, Suplemento No. 335 de 26 de septiembre de 2018; INMOBILIAR, ejerce la rectoría del SISTEMA NACIONAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO y entre una de sus facultades las determinadas en los numerales 6 y 12 del artículo 6, que establece:

“6 Asesorar a las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1 y 2 en lo relacionado a bienes inmuebles. (...) 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. (Énfasis añadido)

1.3. Mediante Oficio Circular No. SNA-0-11-01304 A de 23 de diciembre de 2011 el Secretario Nacional de la Administración Pública, Dr. Vinicio Alvarado Espinel, comunicó la disposición presidencial que señala: **“Las recomendaciones de la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, en materia de administración de inmuebles del sector público al que se aplique el decreto ejecutivo de la referencia, son de cumplimiento obligatorio”**. (Énfasis añadido)

1.4 A través del Oficio Circular No. SNA-0-11-01363 de 28 de diciembre de 2011 el señor Secretario Nacional de la Administración Pública informó a las entidades de la Administración Pública Central e Institucional sobre las Directrices Básicas de Seguridad, Orden e Higiene para el Buen Uso y Mantenimiento de los Espacios que conforman las Oficinas de las Entidades Públicas elaboradas en conjunto por la Secretaría de la Administración Pública y la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.

1.5 Mediante RESOLUCIÓN No. 01 de fecha 02 de junio de 2017, el Comité del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, resolvió: **“Designar al señor Nicolás José Issa Wagner como Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR”**.

1.6 Mediante Acción de Personal No. CGAF-DATH-2019-0917 de fecha 03 de Junio del 2019, el Director General del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, resuelve designar a la Srta. Abg. María Belén Mendoza Borja como Coordinadora Zonal, Zona 4-Jaramijó, a partir del 01 de Junio del 2019.

2. RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA CONSULTA

2.1 A través del referido Oficio Nro. DGAC-HK-2019-0089-O, de fecha 05 de mayo del 2019, suscrito por la Econ. María Antonela Burbano Revelo, Coordinadora General Administrativa Financiera, informó y solicitó a INMOBILIAR lo siguiente:

*“[...] La Dirección General de Aviación Civil ha obtenido varios dictámenes técnicos favorables por parte de INMOBILIAR, para el arrendamiento de los bienes y/o espacios en los diferentes aeropuertos administrados por la DGAC, siendo el último dictamen otorgado con oficio Nro. INMOBILIAR-SDTGB-2017-0079-O, de 31 de marzo de 2017, la cual se adjunta en calidad de anexo para su conocimiento, en el que se puede observar que se emitió el Informe Técnico Nro. C-051-17, de 23 de marzo de 2017, empero, dicho dictamen hace referencia a la Resolución Nro. DGAC-YA-2017-0014-R, de 1 de febrero de 2017, la cual fue derogada por la DGAC con la emisión de la Resolución Nro. DGAC-YA-2017-0158-R, de fecha 9 de agosto de 2018 correspondiente al **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**. Por lo que es imprescindible la emisión de un nuevo dictamen técnico.*

Actualmente para su conocimiento se informa que actualmente existen espacios en los aeropuertos a cargo de la DGAC, a título a favor de las Instituciones Públicas, que realizan o han realizado un Convenio Interinstitucional ofreciendo servicios públicos complementarios, entre otras las siguientes:

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

- *Migración*
- *Antinarcóticos*
- *Agrocalidad*
- *Instituto Geográfico Militar*
- *ARCOTEL*
- *Ministerio de Turismo*
- *Entre otros.*

En virtud de lo expuesto, y con el propósito de cumplir en el Decreto Ejecutivo Nro. 798, me permito solicitar a usted señor Director General del Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público, INMOBILIAR, de la manera más comedida emita un Dictamen Técnico Favorable de viabilidad del procedimiento especial para los arrendamientos, de los espacios destinados para las diferentes actividades aeronáuticas o comerciales, y para espacios físicos de los aeropuertos que sean entregados a las instituciones públicas [...]”. (Énfasis añadido)

2.2 Mediante Resolución Nro. DGAC-YA-2018-0158-R, de fecha 09 de agosto de 2018, la Dirección General de Aviación Civil, resuelve la tabla de precio del canon de arrendamiento.

2.3 Mediante Memorando Nro. INMOBILIAR-SAB-2019-0350-M, de fecha 17 de mayo de 2019, suscrito por Abg. Gustavo Xavier Bucaram Loaiza, Subdirector de Administración de Bienes, manifiesta lo siguiente:

“[...] En atención a lo referido, y por ser de su competencia me permito realizar el traslado administrativo del Oficio Nro. DGAC-HK-2019-0089-O de fecha 05 de mayo de 2019 y documentación anexa al mismo, relacionado con la emisión de dictamen técnico de arrendamiento y convenio de cooperación interinstitucional de bienes inmuebles de propiedad de la Dirección de Aviación Civil, para su conocimiento, análisis y respuesta correspondiente al interesado, con copia a esta Subdirección [...]”. (Énfasis añadido)

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 Gestión Zonal de Administración, Análisis y Uso de Bienes CZ4, procedió a efectuar la inspección física del inmueble y a emitir su criterio en el Informe Técnico No. **M-144-2019** que en la parte pertinente establece lo siguiente:

“[...] 3.- Ubicación del Predio

***Provincia:** Manabí*

***Ciudad:** Manta*

***Cantón:** Manta*

***Parroquia:** Los Esteros*

***Dirección:** Sitio El Mangle de la parroquia Los Esteros. (...)*

4. Descripción del inmueble por nivel- (...) *El bien inmueble motivo de la inspección es propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, donde funciona varias oficinas y bodegas de instituciones públicas y privadas y atención al público y usuarios de la terminal aérea.*

El bien inmueble consta de un área de construcción para arrendar de = 3.249,32 m2, aprox., según medición en sitio y planos entregados por la Dirección General de Aviación Civil (...)

11.5.- Conclusiones

1. *El bien inmueble motivo de la inspección es propiedad de la DIRECCION GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, donde funcionan varias oficinas y bodegas de instituciones públicas y privadas y atención al público y usuarios de la terminal aérea.*

El bien inmueble consta de un área de construcción para arrendar de = 3.249,32 m2, aprox., según medición

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

en sitio y planos entregados por la Dirección General de Aviación Civil. 2. El inmueble tiene un área útil de 3.249,32 m², aprox., según medición en sitio y planos. 3. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación. 4. El bien inmueble cumple en un 79.17% lo dispuesto en el Manual de Buenas Prácticas para la Administración, Gestión y Uso de las edificaciones del Sector Público de INMOBILIAR. 5. El bien inmueble tiene factibilidad y cuenta con servicios básicos. 6. El bien inmueble cuenta con acceso para personas con discapacidad

11.6.- Recomendaciones Particulares

1.- *Técnicamente se considera viable el uso y arrendamiento del bien inmueble por parte de la DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL a fin de determinar su mejor uso y beneficio.*

2.- *Dar cumplimiento al Manual de buenas prácticas para la administración de gestión y uso de las edificaciones del sector público disponible en la página web de INMOBILIAR [...]. (Énfasis añadido)*

3.2 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

3.2.1 Del oficio No. DACR-JCM-2018-349, de fecha 27 de marzo del 2018, suscrito por el C.P.A. Javier Cevallos Morejón, en su calidad de Director (e), remite certificado de avalúo y catastro de los bienes de propiedad de la Dirección General de Aviación de la ciudad de Manta.

3.3 BASE LEGAL APLICABLE

3.3.1 La Constitución de la República del Ecuador, prescribe lo siguiente:

Art. 66.- reconoce y garantiza a las personas: “25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”.

Art. 76.- dispone: “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: (...)”

l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”. (Énfasis añadido)

“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, los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal^{1/4} Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines (1/4)”.

“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

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos^{1/4}.

“Art. 286.- Las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, **se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica.** Los egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes.

Los egresos permanentes para salud, educación y justicia serán prioritarios y, de manera excepcional, podrán ser financiados con ingresos no permanentes”. (Énfasis añadido)

“Art. 424.- La Constitución de la República 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”.

3.3.2 La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, al referirse DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, dispone:

“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”. (Énfasis añadido)

3.3.2.1 El Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, señala respecto de LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDATARIAS, dispone:

“Art. 64.- Procedimiento.- Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el Portal www.compraspublicas.gov.ec. los pliegos en los que constarán las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.

El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones”.

“Art. 66.- Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil”.

3.3.2.2 La Codificación y Actualización de las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública, establece lo siguiente:

“Art. 16.- Arrendamiento de bienes inmuebles.- En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles se publicará en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, lo siguiente: (...) 3. Aprobación emitida por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, de ser aplicable...”.

“Art. 365.- Pliegos.- Para el arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades contratantes publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, el pliego en el que constará las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo.

Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez; sin perjuicio de que se puedan realizar invitaciones directas.

La recepción de las ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego”.

“Art. 366.- Adjudicación.- La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

tomando en consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego y el valor del canon arrendaticio”.

“Art. 367.- Canon de arrendamiento.- El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble”. (Énfasis añadido)

“Art. 368.- Plazo.- El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destinación que se le dará, vencido el cual podrá, de persistir la necesidad, ser renovado”.

“Art. 369.- Suscripción del contrato.- Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores –RUP”.

3.3.3 Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes y Existencias del Sector Público, publicado en el Registro Oficial Suplemento 888 de 23 de noviembre de 2016, dispone:

*“Art. 1.- **Ámbito de aplicación.**- El presente Reglamento regula la administración, utilización y control de los bienes y existencias de propiedad de las instituciones, entidades y organismos del sector público y empresas públicas, comprendidas en los artículos 225 y 315 de la Constitución de la República del Ecuador, entidades de derecho privado que disponen de recursos públicos en los términos previstos en el artículo 211 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 3 y 4 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, y para los bienes de terceros que por cualquier causa se hayan entregado al sector público bajo su custodia, depósito, préstamo de uso u otros semejantes”.*

*“Art. 18.- **Proceso de adquisición.**- La adquisición o arrendamiento de bienes de todas las entidades y organismos señalados en el artículo 1 del presente reglamento, se realizará sobre la base de las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento general; y demás disposiciones legales de la materia, sin perjuicio de lo anterior se podrá adquirir bienes mediante donación o herencia de conformidad a las disposiciones del Código Civil o por otros medios que señalen las leyes”.*

NORMAS SUPLETORIAS

3.3.4 La Codificación del Código Civil, dispone lo que se transcribe a continuación:

El **Art. 604** inciso segundo, dispone: “Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales”.

“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 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. 1866.- Si el arrendador, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

Habrá lugar a esta indemnización aún cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe que podía arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito”.

3.3.5 La Ley de Inquilinato en su **artículo 10**, dispone: “Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento”.

“Art. 15.- EXONERACIÓN DE INSCRIPCIÓN.- Exonérase a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades”.

“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. 17 de la Ley de Ibídem dispone: “La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Quando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte. Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3”.

“Art. 21 de la Ley en mención establece: “El arrendador podrá solicitar a la Oficina de Registro de Arrendamientos el aumento de la pensión mensual, cuando hubiere realizado obras que mejoren el local arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento o de servicios necesarios exigidos en el Art. 3 de esta Ley; o hayan transcurrido, por lo menos dos años de haberse efectuado la última fijación”.

“Art. 28 de la Ley en mención establece: “El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, **en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años [...]**”. (Énfasis añadido)

“Art. 33 de la Ley referida establece: “El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, **a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciera, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año y por una sola vez [...]**”. (Énfasis añadido)

3.3.6 El Código Orgánico General de Procesos, COGEP, dispone:

“Art. 29.- Forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual.- Los contratos cuyo canon de arrendamiento exceda de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaria, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos”.

3.3.7 El Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, dispone:

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

“Art. 22.- DE LAS ENTIDADES Y EMPRESAS PUBLICAS ADSCRITAS.- Las entidades y empresas públicas que expresamente están adscritas a la Presidencia de la República o Vicepresidencia de la República o uno de los ministerios de Estado se regirán en su estructura, según sus normas de creación y por los respectivos reglamentos orgánicos funcionales o reglamentos orgánicos por procesos”.

3.3.8 NORMAS DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO, en el numeral 403-01 de la Determinación y Recaudación de los ingresos, dispone lo siguiente: *“La máxima autoridad y el servidor encargado de la administración de los recursos establecidos en las disposiciones legales para el financiamiento del presupuesto de las entidades y organismos del sector público, serán los responsables de la determinación y recaudación de los ingresos, en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente. (...)*

Los ingresos de autogestión, son recursos que las entidades y organismos del sector público obtienen por la venta de bienes y servicios, tasas, contribuciones, derechos, arrendamientos, rentas de inversiones, multas y otros, se recaudarán a través de las cuentas rotativas de ingresos aperturadas en los bancos corresponsales del depositario oficial de los fondos públicos o en las cuentas institucionales disponibles en el depositario oficial...”

3.4 CONSIDERACIONES ESPECIALES

3.4.1 A través del Oficio PRN-SNAP-2012-00-215-O de 7 de junio de 2012, el doctor Vinicio Alvarado Espinel, Secretario Nacional de la Administración Pública, pone en conocimiento la disposición presidencial a fin de que las obras públicas que realice el Gobierno Nacional deben planificarse y ejecutarse con una visión integral y estandarizada, considerando el impacto de la misma en la ciudadanía y en armonía con el entorno.

3.4.2 A través del Oficio PRN-SNAP-2012-001596-O de 22 de octubre de 2012, el Dr. Oscar Pico Solórzano, Subsecretario Nacional de la Administración Pública, pone en conocimiento la disposición presidencial a fin de que todas las entidades de la Administración Pública Central deben implementar en sus inmuebles espacios para la ciclo parqueaderos.

3.5 MISIÓN Y VISIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

“Visión

Ser una institución líder, innovadora, facilitadora y altamente tecnificada que proporcione servicios aeronáuticos y aeroportuarios de calidad para el desarrollo sostenible del transporte aéreo del país.

Misión

Planificar, regular, controlar y administrar la actividad aeronáutica y aeroportuaria, garantizando la seguridad en las operaciones aéreas minimizando los impactos sobre el medio ambiente.

4. DICTAMEN

Con los antecedentes expuestos, la Coordinación Zonal 4 del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en cumplimiento del Acuerdo de Delegación Nro. INMOBILIAR-ACUERDO-DGSGI-2019-0003 de 25 de Febrero del 2019, en atención a lo señalado en los numerales 6 y 12 del artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 13 de septiembre de 2018, publicado en el Registro Oficial, Suplemento No. 335 de 26 de septiembre de 2018; y de conformidad con lo establecido 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 el inicio del procedimiento de arrendamiento del espacio físico del bien inmueble de su propiedad, referido para el fin específico expresado en su petición constante en el Oficio Nro. DGAC-HK-2019-0089-O de 05 de mayo del 2018, por cuanto cumplen con las características técnicas requeridas para dicha utilización, sujeto a las**

Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ4-2019-0566-O

Manta, 10 de junio de 2019

recomendaciones establecidas en éste documento, además de tomar en consideración las medidas que sean necesarias para el resguardo de los fondos públicos que ingresarán por este servicio.

Es responsabilidad de la entidad requirente adjuntar la documentación legal habilitante actualizada dentro del trámite respectivo de arrendamiento de los espacios del bien inmueble, y además será responsabilidad del presupuesto referencial para el canon de arrendamiento determinado en su petición.

Se deja expresa constancia que este dictamen favorable no exime a la entidad requirente de su obligación de llevar adelante el procedimiento de contratación, de conformidad con la normativa contemplada en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General de aplicación, las Resoluciones emitidas por el ex Instituto Nacional de Contratación Pública, hoy Servicio Nacional de Contratación Pública, Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes y Existencias del Sector Público; y, demás normativa aplicable de dicha materia.

Sin perjuicio de lo señalado en éste dictamen la definición de términos de la contratación y el cumplimiento de la legislación contractual pública, es de total responsabilidad de la entidad requirente.

Se recuerda la obligación de la entidad requirente de informar al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, el cumplimiento o no de los dictámenes emitidos por esta Cartera de Estado.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. María Belén Mendoza Borja
COORDINADORA ZONAL 4

Copia:

Señora Abogada
Ximena Faviola Alcivar Villegas
Especialista Zonal de Bienes Incautados

Señor Ingeniero
Enriqueta Alexandra Lopez Mendoza
Analista Zonal de Bienes en Depósito 2

el/xa