

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

Asunto: Dictamen Técnico para inicio de proceso de arrendamiento de espacio físico de la Dirección General de Aviación Civil (Santa Rosa-El Oro)

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

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. DGAC-SZOL-2024-1323-O, de fecha 03 de diciembre de 2024, mediante el cual se solicitó a esta Dirección Zonal 6, lo siguiente:

“(...) me permito solicitar a usted, señora Directora, de manera muy respetuosa, que la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público, emita un nuevo Dictamen Técnico de Viabilidad, de manera integral, del Aeropuerto Regional Santa Rosa, de la provincia de El Oro, para continuar con:

*El arrendamiento de bienes y espacios en los aeropuertos, mediante la celebración de los contratos de arriendo; y,
La autorización de utilización de la infraestructura aeroportuaria, a través de los respectivos contratos (...)*”, al respecto me permito informar lo siguiente:

1.- FUNDAMENTO JURÍDICO:

1.1 El artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 503 de 12 de septiembre de 2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 335 de 26 de septiembre de 2018 establece que:

“(...) El Servicio de Gestión Inmobiliar 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. Ejercerá la rectoría, planificación, regulación, gestión, administración y control de los bienes del Sector Público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico que incluye potestades de disponerlos, distribuirlos, custodiarlos, usarlos, enajenarlos, así como disponer su egreso y baja además de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos (...)”.

1.2 Por su parte el artículo 2 del precitado Decreto Ejecutivo establece:

“(...) el ámbito de acción del Servicio de Gestión Inmobiliar 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

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

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 (...)”.

1.3 En el artículo 6, numeral 12 del mismo cuerpo legal determina las atribuciones de Inmobiliar, estando entre ellas:

“(...) 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 (...)” (lo resaltado me pertenece).

1.4 Mediante Oficio Circular No. SNAP-0-11-01304 A de 23 de diciembre de 2011, la Secretaría Nacional de la Administración Pública, comunicó que:

“(...) Las recomendaciones de la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, en materia de administración de inmuebles del sector público son de cumplimiento obligatorio (...)”.

1.5 A través del Oficio Circular No. SNAP-0-11-01363 de 28 de diciembre de 2011, la Secretaría 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.

1.6 Mediante Decreto Ejecutivo 1064, de 19 de mayo de 2020, el entonces Presidente de la República del Ecuador, en el artículo 1 decretó:

“(...) Suprímase El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR y su Comité (...)”.

1.7 Con Decreto Ejecutivo 1107, de 27 de julio de 2020, en su artículo único decretó:

“(...) En el Decreto Ejecutivo Nro. 503 publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, efectúese las siguientes reformas: Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente texto:

Art. 1.- Transfórmese el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR en la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público como entidad de derecho público adscrita a la Presidencia de la República dotado de personalidad jurídica autonomía administrativa operativa y financiera y jurisdicción nacional con sede principal en la ciudad

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

de Quito responsable de coordinar, gestionar, administrar, dar seguimiento controlar y evaluar los bienes del sector público y de los bienes que dispongan el ordenamiento jurídico vigente, que incluyen las potestades de disponer, distribuir, custodiar, usar, enajenar, así como disponer su egreso y baja además, de las competencias y responsabilidades específicas derivadas de otros instrumentos jurídicos (...)”.

1.8. De la Disposición Derogatoria Segunda del precitado Decreto Ejecutivo establece:

“(...) Deróguese el Decreto Ejecutivo Nro. 1064, de 19 de mayo de 2020 publicado en el primer Suplemento del Registro Oficial Nro. 225 de 16 de Julio de 2020 (...)”.

1.9 Mediante RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0011, se expide la Reforma al Estatuto Orgánico del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, Actualmente Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en su Art. 10, respecto a la “*Gestión Zonal de Análisis y Uso*”, establece:

“6. Dictamen para transferencia, traspaso, asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación, declaratoria de utilidad pública y/o arrendamiento de bienes inmuebles del estado.”

2. RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA SOLICITUD:

2.1 Mediante oficio Nro. DGAC-SZOL-2024-1323-O, de fecha 03 de diciembre de 2024, se solicitó a esta Dirección Zonal 6, lo siguiente:

“(...) me permito solicitar a usted, señora Directora, de manera muy respetuosa, que la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliar del Sector Público, emita un nuevo Dictamen Técnico de Viabilidad, de manera integral, del Aeropuerto Regional Santa Rosa, de la provincia de El Oro, para continuar con:

*El arrendamiento de bienes y espacios en los aeropuertos, mediante la celebración de los contratos de arriendo; y,
La autorización de utilización de la infraestructura aeroportuaria, a través de los respectivos contratos (...)*”

3. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE JUICIO PARA RESOLVER:

3.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE:

Mediante Informe Técnico Nro. O-0309-2024 de 12 de diciembre de 2024, suscrito por los Arquitectos Lorena Auquilla y Xavier Machuca, en su parte pertinente establece lo siguiente:

Ubicación del Predio:

Provincia: El Oro.

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

Cantón: Santa Rosa.

Dirección: vía a Jumón.

“[...] 12.2.- Canon de arrendamiento o compra

El canon de arrendamiento propuesto por la Dirección General de Aviación Civil, consta en el documento “Informe de Justificación para el Arrendamiento de Bienes y Espacios”, presentado por la entidad requirente, y se detalla de la siguiente manera:

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	SANTA ROSA NACIONAL	
			DENTRO	FUERA
			\$	\$
1	Área Pavimentada en Asfalto	m ²	0,74	0,74
2	Área Pavimentada en Hormigón	m ²	0,74	0,74
3	Áreas para Antenas	m ²	7,55	4,53
4	Áreas para Publicidad	m ²	7,55	4,53
5	Aulas	m ²	7,55	4,53
6	Balanzas o espacios para Balanzas	UNIDAD	24,84	24,84
7	Banda Transportadora	UNIDAD	124,18	124,18
8	Bodegas	m ²	7,55	4,53
9	Cubetos	m ²	7,55	4,53
10	Espacios para Cajeros Automáticos / Máquinas Expendedoras	UNIDAD	48,68	42,35
11	Cámaras Frias, Paletizaje	m ²	0,74	0,74
12	Centro de Transferencia y Acopio	m ²	0,74	0,74
13	Espacios para Casetas, Cubículos, Islas, Otros	m ²	24,84	22,36
14	Hangares / Hangaretas / Talleres	m ²	N/A	2,24
15	Local Comercial Internacional	m ²	7,55	7,55
16	Local Comercial Nacional	m ²	7,55	7,55
17	Mostradores o espacios para mostradores	UNIDAD	124,18	124,18
18	Oficinas	m ²	7,55	4,53
19	Restaurantes	m ²	7,55	7,55
20	SALA VIP	m ²	7,55	7,55
21	Sitios de parqueo motocicletas	UNIDAD	N/A	7,30
22	Sitios de parqueo furgonetas	UNIDAD	N/A	24,35
23	Sitios de parqueo vehículos livianos	UNIDAD	N/A	21,16
24	Sitios de parqueo vehículos pesados y buses	UNIDAD	N/A	29,20
25	Snack Bar/Cafetería	m ²	7,55	7,55
26	Terreno mejorado	m ²	N/A	0,74
27	Terreno no mejorado	m ²	N/A	0,74

12.3.- Análisis comparativo del Informe Técnico

Por las características particulares de lo solicitado, no se requiere de parámetros de referencia de valores de arriendo con similares características al bien inmueble solicitado.

12.4.- Conclusiones específicas del Informe Técnico

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

1. El aeropuerto Regional Santa Rosa, comprende un terreno de 179,155 Ha en donde se asientan varios bloques constructivos que suman un área de 6795,00 m² conforme Certificado de Avalúos emitido por el GAD Santa Rosa. La DGAC requiere realizar contrataciones de arriendo a particulares, de los diferentes espacios detallados en el documento “Informe de Justificación para el Arrendamiento de Bienes y Espacios”, presentado por la entidad requirente.
2. El bien inmueble actualmente se encuentra ocupado por la entidad solicitante.
3. El bien inmueble cuenta con servicios básicos.
4. El bien inmueble cuenta con acceso para personas con discapacidad.
5. El bien inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
6. El índice de área útil por funcionario según el MANUAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y USO DE LOS BIENES PÚBLICOS debe encontrarse entre 5,0 y 6,7 m²/f.
7. El bien inmueble alcanza una calificación de 110,0% con base en los parámetros dispuestos en el MANUAL PARA LA ADMINISTRACIÓN Y USO DE LOS BIENES PÚBLICOS de la SETEGISP.
8. A la fecha el inmueble no evidencia afectación por efecto de caso fortuito o fuerza mayor.
9. Estas conclusiones específicas han sido redactadas con base en la documentación entregada por la entidad requirente.
10. El trámite requerido es para el arriendo por parte de personas naturales o jurídicas, de varios espacios al interior del Aeropuerto Regional Santa Rosa, que suman un área aproximada de 8357,44 m², mismo que se encuentra ubicado en la Vía a Jumón, parroquia y cantón Santa Rosa, provincia de El Oro.

12.5.- Recomendaciones del Informe Técnico

1. Técnicamente se recomienda que los espacios dentro del bien inmueble motivo del informe técnico, se consideren como opción para que sean ofertados en arriendo, en el cantón Santa Rosa, provincia de El Oro, cumpliendo con las instalaciones adecuadas y requeridas para los usos previstos.

3.2 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE:

3.2.1 Del Certificado Nro. 324-2024 de 18 de enero de 2024, emitido por el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Rosa, se desprende que la Dirección General de Aviación Civil, es propietaria del bien objeto de la presente.

4.- BASE LEGAL:

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

Art. 66.- “(...) Se reconoce y garantizará 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 (...).”

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

Art. 76.- “(...) 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: 1) 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 (...)”

Art. 226.- “(...) Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines [...]”.

Art. 227.- “(...) La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación (...)”

Art. 233.- “(...) Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos (...)”.

Art. 424.- “(...) La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.

La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público (...)”.

4.2 La Ley Orgánica Nacional de Contratación Pública, 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 (...)”.

Art. 61.- “(...) Delegación.- Si la máxima autoridad de la Entidad Contratante decide delegarla suscripción de los contratos a funcionarios o empleados de la entidad u organismos adscritos a ella o bien a funcionarios o empleados de otras entidades del Estado, deberá emitir la resolución respectiva sin que sea necesario publicarla en el Registro Oficial, debiendo darse a conocer en el Portal COMPRAS PUBLICAS.

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

Esta delegación no excluye las responsabilidades del delegante (...)

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

Art. 65.- “(...) Procedimiento.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.

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 (...).

4.2.2 La Resolución No. RE-SERCOP-2016-0000072 de 31 de agosto de 2016, por la que se Codifica y Actualiza las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública, que establece lo que sigue:

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:

- 1. Pliego en el que consten las condiciones mínimas del inmueble, con las indicaciones de la ubicación y características del bien;*
- 2. La publicación de la convocatoria a las invitaciones efectuadas por la entidad contratante realizadas a través de la prensa local o nacional;*
- 3. Aprobación emitida por el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, de ser aplicable; y,*
- 4. El contrato de arrendamiento”. (Énfasis añadido) (...)*

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”. “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 (...).

LAS ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDADORAS

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

Art. 370.- “(...) *Pliegos.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien.*”

En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente 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 (...)”

Art. 371.- “(...) *Adjudicación.- La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor.*”

Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores –RUP (...)”.

Art. 373.- “(...) *Normas supletorias.-En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil (...)*”.

4.3 El Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los bienes e Inventarios del Sector Público, dispone:

Art. 1.- “(...) *Objeto y ámbito de aplicación.- El presente reglamento regula la administración, utilización, manejo y control de los bienes e inventarios 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. 31.- *Proceso.- “(...) 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, su reglamento general y demás disposiciones legales de la material 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 y el presente reglamento (...)*”

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

4.4 NORMAS DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DELESTADO, 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, tazas, contribuciones, derechos, arrendamientos, rentas de inversiones, multas y otros, se recaudaran a través de las cuentas rotativas de ingresos apertura dos en los bancos corresponsales del depositario oficial de los fondos públicos o en las cuentas institucionales disponibles en el depositario oficial (...).”

NORMAS SUPLETORIAS

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

Art. Art. 604.- *Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. (...) 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 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. Habrá lugar a esta indemnización aun 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 (...).”*

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

4.6 La Ley Notarial, establece:

Art. 18.- “(...) Son atribuciones exclusivas de los notarios, además de las constantes en otras leyes: (...) 35.- Solemnizar el desahucio, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Inquilinato y el Código Civil. La o el interesado en el desahucio dirigirá una solicitud ala o al notario, acompañando prueba de su pretensión. Recibida la solicitud y los documentos que se acompañan a ella, la o el notario notificará a la o al desahuciado de conformidad con las reglas para la citación personal o por boletas previstas en el Código Orgánico General de Procesos. 36.-Inscribir contratos de arrendamiento para lo cual cada notaría llevará un archivo numerado y cronológico (...)”

4.7 La Ley de Inquilinato, señala:

Art. 10. FIJACIÓN DE LAS PENSIONES MÁXIMAS DE ARRENDAMIENTO. “(...) 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.- “(...) Exonerase 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 EL 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.- LÍMITE MÁXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.- “(...) 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. Cuando 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. 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 notaría, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos (...)”

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

5.- DICTAMEN.-

Con los antecedentes expuestos, la Dirección Zonal 6 de la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, en cumplimiento al 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; emite Dictamen Técnico Favorable de viabilidad para que la **Dirección General de Aviación Civil**, inicie los procedimientos de arrendamiento de conformidad a lo establecido en la Ley de la materia, respecto de los siguientes espacios:

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	SANTA ROSA NACIONAL	
			DENTRO	FUERA
			\$	\$
1	Área Pavimentada en Asfalto	m ²	0,74	0,74
2	Área Pavimentada en Hormigón	m ²	0,74	0,74
3	Áreas para Antenas	m ²	7,55	4,53
4	Áreas para Publicidad	m ²	7,55	4,53
5	Aulas	m ²	7,55	4,53
6	Balanzas o espacios para Balanzas	UNIDAD	24,84	24,84
7	Banda Transportadora	UNIDAD	124,18	124,18
8	Bodegas	m ²	7,55	4,53
9	Cubetos	m ²	7,55	4,53
10	Espacios para Cajeros Automáticos / Máquinas Expendedoras	UNIDAD	48,68	42,35
11	Cámaras Frias, Paletizaje	m ²	0,74	0,74
12	Centro de Transferencia y Acopio	m ²	0,74	0,74
13	Espacios para Casetas, Cubículos, Islas, Otros	m ²	24,84	22,36
14	Hangares / Hangaretas / Talleres	m ²	N/A	2,24
15	Local Comercial Internacional	m ²	7,55	7,55
16	Local Comercial Nacional	m ²	7,55	7,55
17	Mostradores o espacios para mostradores	UNIDAD	124,18	124,18
18	Oficinas	m ²	7,55	4,53
19	Restaurantes	m ²	7,55	7,55
20	SALA VIP	m ²	7,55	7,55
21	Sitios de parqueo motocicletas	UNIDAD	N/A	7,30
22	Sitios de parqueo furgonetas	UNIDAD	N/A	24,35
23	Sitios de parqueo vehículos livianos	UNIDAD	N/A	21,16
24	Sitios de parqueo vehículos pesados y buses	UNIDAD	N/A	29,20
25	Snack Bar/Cafetería	m ²	7,55	7,55
26	Terreno mejorado	m ²	N/A	0,74
27	Terreno no mejorado	m ²	N/A	0,74

Conforme lo referido en la petición constante en el oficio Nro. DGAC-SZOL-2024-1323-O, de fecha 03 de diciembre de 2024, para los fines específicos expresados en la misma, por cuanto cumple con las características técnicas requeridas para dicha utilización, sujeto a las recomendaciones establecidas en este documento, además de tomar en consideración las medidas que sean necesarias para el resguardo de los fondos públicos que ingresaran por este servicio

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

Cabe señalar, que la entidad requirente será responsable del monto referencial correspondiente al canon de arrendamiento mensual, valor final del objeto de contratación determinado por la Entidad Contratante al inicio del proceso precontractual respectivo; cualquier cambio, alteración o modificación del canon de arriendo, será de exclusiva responsabilidad de la **Dirección General de Aviación Civil**.

Es responsabilidad de la entidad requirente adjuntar la documentación legal habilitante actualizada que acredite la calidad de propietario del bien inmueble dentro del trámite respectivo de arrendamiento; así como del presupuesto referencial para el canon de arrendamiento del espacio físico del inmueble motivo de la petición, de conformidad a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; su Reglamento General de aplicación y las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Inquilinato y la Codificación del Código Civil, como normas supletorias.

El presente dictamen técnico surtirá efecto a partir de la fecha de su emisión; los actos administrativos generados anterior a la fecha mencionada serán de exclusiva responsabilidad de la entidad solicitante.

Se deja constancia que este dictamen técnico 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 y las Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública; el Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público; de la Codificación del Código Civil, la Ley de Inquilinato; y, demás normativa aplicable a dicha materia.

Sin perjuicio de lo señalado en este dictamen técnico 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 a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, el cumplimiento o no de los dictámenes técnicos emitidos por esta Cartera de Estado.

La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, reitera además su compromiso de velar por el manejo correcto y eficiente de los recursos públicos y hace expresa su predisposición para colaborar y asesorar en todo lo necesario, dentro del ámbito de sus competencias, en beneficio de los intereses nacionales.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. SETEGISP-DZ6-2024-1327-O

Cuenca, 17 de diciembre de 2024

Documento firmado electrónicamente

**Abg. Gabriela Cecibel Calderon Abelino
DIRECTORA ZONAL 6**

Copia:

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

Señor Magíster
Luis Xavier Machuca Machuca
Especialista Zonal Técnico Administrativo

Señora Magíster
María Elisa Sanmartín Muñoz
Administradora Zonal de Inmueble Tipo c

Señorita Arquitecta
Lorena Paulina Auquilla Peralta
Especialista Zonal de Geoinformación de Bienes Inmuebles

Señor Abogado
Juan Fernando Ordoñez Regalado
Especialista Zonal de Administración de Bienes

jo