

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

Asunto: DICTAMEN TÉCNICO PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS QUE FORMAN PARTE DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO AEROPUERTO "GENERAL ULPIANO PÁEZ", EN USO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, CANTÓN SALINAS, PROVINCIA DE SANTA ELENA.

Señor
Marco Francisco Ruales Neira
Subdirector Zonal del Litoral, Subrogante
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a su Oficio Nro. DGAC-SZOL-2026-0282-O, de fecha 19 de marzo de 2026, me permito informar lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

1.1. Con **Decreto Ejecutivo Nro. 60 de 24 de julio de 2025**, el Presidente Constitucional de la República, dispuso el inicio de la fase de decisión estratégica para las reformas institucionales de la Función Ejecutiva.

Mediante **Decreto Ejecutivo No. 306 de 13 de febrero de 2026**, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, dispuso lo siguiente:

“Artículo 1.- Fusiónese por absorción la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público a la Presidencia de la República, integrándose dentro de su estructura orgánica, como parte de la Secretaría General Administrativa de la Presidencia de la República, para el ejercicio de las competencias, atribuciones y funciones que le sean asignadas, debiendo garantizar para ello la desconcentración territorial, conforme se determine en la fase de implementación de la reforma institucional.”

“Artículo 2.- Una vez concluido el proceso de fusión por absorción, modifíquese la denominación de la Secretaría General Administrativa de la Presidencia de la República por la de Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, la que asumirá todas las rectorías, competencias, atribuciones, funciones y delegaciones prescritas en leyes, decretos, reglamentos y demás normativa vigente, que le correspondían a la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.” (Énfasis añadido).

1.2. Con **Decreto Presidencial Nro. 1107, suscrito el 27 de julio de 2020**, el Presidente de la República (de esa fecha) reformó el Decreto Ejecutivo Nro. 503, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335 de 26 de septiembre de 2018, de la siguiente manera: **“Artículo Único.- (...) a) Sustitúyase el artículo 1 por el siguiente texto: Art. 1.- Transfórmese el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, en SECRETARÍA TÉCNICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO, como entidad de derecho público, adscrita a la Presidencia de la República, dotada de personalidad jurídica, autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito. Responsable de coordinar, gestionar, administrar, dar seguimiento, controlar y evaluar los bienes del sector público y de los bienes que disponga el ordenamiento jurídico, que incluye las potestades de disponer, distribuir, custodiar, usar, enajenar, así como disponer su egreso y baja, además de las competencias y responsabilidades especificadas derivadas de otros instrumentos jurídicos.”**

El **Decreto Ejecutivo Nro. 503 de 12 de septiembre del 2018**, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 335, de 26 de septiembre de 2018, prescribe:

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

“Artículo 2.- 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. (...).”

“Artículo 6.- La Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, ejercerá las siguientes atribuciones: **12.** Emitir las políticas, lineamientos y procedimientos generales para la asignación, compra, venta, comodato, permuta, donación y arrendamiento de inmuebles de las entidades detalladas en el artículo 2, numerales 1 y 2 de este decreto, y emitir el dictamen técnico previo al acto correspondiente, excepto para el arrendamiento de espacios destinados para bares escolares.

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

1.4. Mediante **Decreto Ejecutivo No. 313, de 01 de marzo de 2026**, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, dispuso lo siguiente: **Artículo 1.-** “Designar a la señora Marissa Elena Pendola Solórzano, como Secretaria General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República.”

1.5. Mediante el **Acuerdo Nro. PR-SGAGISP-2026-68 de fecha 06 de marzo de 2026**, el Secretario General Administrativo y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, Subrogante, de la Presidencia de La República, dispuso lo que sigue:

“[...] Artículo 1.- Deléguese el ejercicio de la atribuciones, funciones y obligaciones, establecidas en marco legal vigente, que le correspondía a la extinta Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, a favor de la Subsecretaría General de Gestión Inmobiliaria, de la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República.

Artículo 2.- Conforme lo establece el Decreto Ejecutivo Nro. 306 de 13 de febrero de 2026, se ratifica la vigencia de la normativa emitida por la ex Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público y sus predecesoras, para el cumplimiento de sus atribuciones, funciones y obligaciones, de una correcta gestión institucional. [...]”

1.6. Mediante **ACUERDO Nro. PR-SGAGISP-2026-84, de 26 de marzo de 2026**, la Ab. Marissa Elena Pendola Solórzano, Secretaria General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, resolvió acordar lo que sigue: **“DELEGAR ATRIBUCIONES TÉCNICAS A LOS FUNCIONARIOS Y SERVIDORES DE LA SECRETARÍA GENERAL ADMINISTRATIVA Y DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA”.**

(...) **Artículo 21.-** Delegar al Director Zonal, para que a nombre y en representación de la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, dentro de la jurisdicción y ámbito de acción correspondiente, cumpla con las atribuciones contempladas en los numerales: 1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14 y 15, del artículo 9, del título IV; del presente documento. (...).”

1.7. Mediante **Acción de Personal No. PR-DATH-AP-2026-160, de fecha 02 de marzo de 2026**, el Subsecretario de Gestión Inmobiliaria Interna, encargado, en uso de las atribuciones establecidas en el Art. 6 literal g) del Acuerdo Nro. PR-SGA-2025-058 de 12 de febrero de 2025, RESUELVE: Otorgar Libre



Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

Nombramiento y Remoción a la Srta. De la Torre Tores Andrea Carolina, en el cargo de Directora Zonal 5 y 8, de la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, a partir del 01 de marzo de 2026.

2. RESUMEN DE LA CUESTIÓN OBJETO DE LA SOLICITUD

2.1. Con Oficio Nro. DGAC-SZOL-2026-0282-O, de fecha 19 de marzo de 2026, el Sr. Marco Francisco Ruales Neira, Subdirector Zonal del Litoral, Subrogante de la Dirección General de Aviación Civil, solicitó a esta entidad, lo siguiente:

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

Para el efecto, el Estado ecuatoriano, cuenta con una red de aeropuertos en el país, administrados por la Dirección General de Aviación Civil, entre los cuales se encuentra el Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, de Salinas, de la provincia de Santa Elena, proporcionando facilidades a los usuarios en sus instalaciones a través de:

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

(...) a fin de cumplir con lo señalado en el Decreto Ejecutivo No. 503, reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 1107, así como lo estipulado en el Decreto Ejecutivo 306; me permito solicitar a usted, señora Directora Zonal, de manera muy respetuosa, se emita un nuevo dictamen técnico de viabilidad, de manera integral, del Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, de Salinas, de la provincia de Santa Elena, para el desarrollo de las siguientes actividades de atención a los usuarios:

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

2.2. DOCUMENTOS ANEXOS A LA PETICIÓN

2.2.1. Con fecha 17 de marzo de 2026, la Mgs. Holanda Liceth Gutiérrez Suárez, Guardalmacen 1 Gestión Administrativa de la Subdirección Zonal del Litoral de la DGAC, suscribió el informe de justificación para el arrendamiento de bienes y espacios en el AEROPUERTO GENERAL ULPIANO PÁEZ, administrado por la Dirección General de Aviación Civil, señalando en lo principal lo siguiente:

"[...] 1.- CREACIÓN DE LA DGAC

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

3.4.- OBJETIVOS INSTITUCIONALES

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

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



Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

4.- JUSTIFICACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO

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

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

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

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

1.- Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez

a.- Características técnicas generales:

Aeródromo: General Ulpiano Páez (SESA)

Ubicación: Salinas, Santa Elena Región, Ecuador (02° 12' 21'' S, 80° 59' 05'' W)

Pistas

Orientación	Dimensión	Pendiente	Superficie	Resistencia	APCH	THR	RWY	PAPI
08	1067 X 40 M	-0,08	Pavimento	40/F/C/X/U	No	No	No	No
26	1067 X 40 M	-0,08	Pavimento	40/F/C/X/U	No	No	No	No
13	2431 X 45 M	-0,09	Pavimento	40/F/C/X/U	No	Si	Si	No
31	2431 X 45 M	-0,09	Pavimento	40/F/C/X/U	Si	Si	Si	Si (3°)

Horas de operación 1100 / 0300 UTC

Elevación 18 ft (...)

4.1.- TIPO DE USUARIOS DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO

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

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

4.2.- PRODUCTO

Bienes y espacios disponibles para el arrendamiento en las instalaciones del Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, administrado por la Dirección General de Aviación Civil, ubicado en la jurisdicción de la Subdirección Zonal del Litoral.

4.3.- PROMOCIÓN

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

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

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

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

4.4.- PRECIO

Los precios 2026 determinados por la DGAC se presentan en el anexo adjunto, por aeropuerto, de conformidad con la Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, de fecha 13 de marzo de 2024.

4.5.- DEFINICIÓN DEL PÚBLICO OBJETIVO

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

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

- **Servicio de transporte aéreo**, clasificados en servicio doméstico o interno y servicio internacional.
- **Servicios de trabajos aéreos**, que pueden ser: El turismo aéreo; los trabajos aéreos, tales como aerotopografía, publicidad comercial y otros similares; actividades aéreas de los aeroclubes y escuelas de aviación; aviación agrícola y forestal y las aplicaciones científicas como los vuelos educacionales, la provocación artificial de lluvia por medio de aviones, la determinación de la trayectoria de los huracanes y de los vuelos de acrídidos y aves migratorias y otras similares; y, cualquiera otros usos distintos del transporte aéreo a que las aeronaves privadas puedan ser detenidas comercialmente.
- **Servicios aéreos privados**
b.- Sector Comercial.- Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, que se dediquen a actividades comerciales dentro o fuera de los edificios terminales de los aeropuertos, pero dentro del perímetro aeroportuario, tales como:
 - Bar
 - Restaurantes
 - Locales comerciales
 - Publicidad
 - Parqueaderos
 - Oficinas
 - Mostradores
 - Espacios [...]

2.2.2. El Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación Civil, Utilización de la Infraestructura Aeroportuaria, y Convenios de Cooperación Interinstitucional a título gratuito, emitido mediante Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, de fecha 13 de marzo de 2024, estipula los siguientes términos:

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

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

TÍTULO II PROCESOS DE ARRENDAMIENTO

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

SECCIÓN I CONVOCATORIA PÚBLICA

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

“Artículo 16.- Administrador del Contrato.- El administrador del contrato será designado por la Máxima Autoridad o su delegado, en la resolución de adjudicación, deberá laborar en la jurisdicción destinada al arrendamiento, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo, adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos en el pago de los cánones de arrendamiento e incumplimientos en la ejecución del contrato. [...]”

2.2.3. Con Memorando Nro. DGAC-DASJ-2025-0073-M de 29 de enero de 2025, la Mgs. Andrea Pamela Aguilar Aguilar, DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA de la Dirección General de Aviación Civil, informó al Capt. Raffaele Giovanni Magnalardo Salvatierra, Subdirector Zonal del Litoral, Subrogante, lo siguiente:

“[...] INFORME SOBRE SITUACIÓN LEGAL AEROPUERTO ULPIANO PAEZ DE SALINAS

De conformidad con los archivos que reposan en la Dirección de Asesoría Jurídica y con sustento en el Memorando Nro. DGAC-SZOL-2025-0189-M de 24 de enero de 2025 remitido por el señor Subdirector Zonal



Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

del Litoral se informa que:

La Dirección General de Aviación Civil, cuenta con un Acuerdo Interinstitucional No.001, expedido el 21 de febrero del 2015, suscrito entre el Ministerio de Defensa Nacional- Fuerza Aérea Ecuatoriana y la Dirección General de Aviación Civil, publicado en la Orden Ministerial No. 36 de 26 de febrero de 2015, mediante el cual se transfiere a perpetuidad a favor de la Dirección General de Aviación Civil, un lote de terreno con la extensión de 299, 03 Hectáreas, donde se asienta el Aeropuerto General Ulpiano Páez, de la ciudad de Salinas, con relación a la superficie, la misma fue rectificadas mediante Acuerdo Interinstitucional No. 007, del 14 de septiembre del 2017, y publicado en la Orden Ministerial No. 141 de 28 de septiembre del 2017, siendo la superficie que transfieren en una área de 246,64 hectáreas.

Sin embargo, de que existe este Acuerdo, como es de conocimiento general, para poder realizar una transferencia de dominio se requiere un proceso de legalización para poder obtener una Escritura Pública, siendo esta el instrumento legal que corresponde, resaltando además que, no es suficiente el Acuerdo para entender que ya está transferido hacia la DGAC el inmueble, dicho proceso de legalización por parte del MIDENA- FAE, está pendiente puesto que deben solventar obligaciones económicas (Tasas de mejoras, impuestos) con el Municipio de Salinas, considerando que las acciones encaminadas al cumplimiento del mencionado acuerdo le compete a la Subdirección Zonal del Litoral por estar este bien bajo su jurisdicción.

Razón por la que está pendiente el perfeccionamiento de la transferencia de dominio a favor de la DGAC y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de Salinas.

Concluyendo que, la DGAC no es dueña de los terrenos donde se asienta el Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, de la ciudad de Salinas, provincia de Santa Elena. [...]"

3. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE JUICIO PARA RESOLVER:

3.1. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TÉCNICA DEL BIEN INMUEBLE

En atención al requerimiento de la Dirección General de Aviación Civil, la Unidad Zonal de Infraestructura Inmobiliaria, Gestión Interna de Análisis y Uso de Bienes, procedió a emitir su criterio en el Informe Técnico No. C-053-26 de fecha 26 de marzo de 2026, sobre la autorización de dictamen para arrendamiento de bienes inmuebles, que en su parte pertinente establece lo siguiente:

"[...] **Descripción:** Informe técnico del bien inmueble denominado Aeropuerto General Enriquez Gallo de propiedad de la DGAC, realizado para dar en arriendo espacios físicos de propiedad de este aeropuerto a particulares.

Dirección: Avenida Río Amazonas

Parroquia: Enriquez Gallo Cantón: Salinas Provincia: Santa Elena

2. DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE DEL BIEN INMUEBLE (CUADRO DE REQUERIMIENTOS)

Nombre Entidad Dirección General Aviación Civil DGAC

Uso Original OFICINA Uso Actual OFICINA

3. DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Identificación del propietario

Nombre Dirección General Aviación Civil DGAC Ruc/CI 1768014840001

Datos del bien inmueble

Área Terreno 246,64 Has.

12. ANTECEDENTES, ANÁLISIS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL INFORME TÉCNICO (...)

12.2. Conclusiones específicas del Informe Técnico

1. El inmueble analizado es el Aeropuerto General Ulpiano Páez, administrado por la Dirección General de Aviación Civil-DGAC, ubicado en el cantón Salinas, provincia de Santa Elena, el mismo que está implantado en un terreno de 246,64 hectáreas, aproximadamente. 2. Dentro de las 246,64 Has. de terreno están implantadas 11 edificaciones que están destinadas para usos administrativos, atención al público y servicios complementarios, incluye también 2 pistas de aterrizaje para aviones: Una para uso exclusivo de la Escuela de Aviación Cosme Renella y otra para vuelos comerciales (General Ulpiano Páez). 3. El conjunto de edificaciones implantadas dentro del complejo aeroportuario comprende: un edificio para arribos y embarque de pasajeros, dispensario médico, estación de bomberos, área técnica, torre de control, casa de máquinas,



Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

subestación de bombeo, estacionamiento de vehículos, etc. Además cuenta con vías vehiculares y peatonales, un cerramiento de hormigón armado y malla galvanizada en todos sus lados perimetrales, drenajes para control de inundaciones, muro ciclópeo construido a lo largo de la orilla del mar, garitas de seguridad, etc. **4. Las áreas solicitadas por la Dirección General de Aviación Civil para arrendamiento a terceros se encuentran ubicadas en las instalaciones internas y externas del complejo aeroportuario.** **5. El bien inmueble o espacios motivo del presente informe técnico, actualmente se encuentra ocupado por varias empresas particulares, las mismas que ofrecen servicios de logística al aeropuerto.** **6. El bien inmueble o espacios motivo del presente informe técnico, si cuenta con servicios básicos.** **7. El bien inmueble o espacios motivo del presente informe técnico, si cuenta con acceso para personas con discapacidad.** **8. Según verificación en sitio, el bien inmueble o espacios motivo del presente informe técnico se encuentran en buen estado de conservación.** **9. El bien inmueble o espacios motivo del presente informe técnico, cuenta con Sistema Contra Incendios que incluye extintores, detectores de humo, sprinklers, cisterna para usos exclusivo del sistema, cajetines con hachas, mangueras, etc.** **10. El bien inmueble o espacio/os motivo del presente informe técnico, alcanza una calificación de 70 % con base en los parámetros dispuestos en el Manual para la Administración y Uso de Bienes Públicos 2023 de la Ex Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público hoy Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, según verificación en sitio.** **11. A la fecha de la visita técnica el bien inmueble o espacios motivo del presente informe técnico no evidencian afectación por efecto de caso fortuito o fuerza mayor.** **12. Estas conclusiones específicas han sido redactadas con base en la documentación entregada por la entidad requirente y la visita técnica realizada con anterioridad a estas instalaciones.**

12.3. Recomendaciones del Informe Técnico

1. Técnicamente se recomienda que se considere a los espacios del inmueble denominado Aeropuerto General Ulpiano Páez, motivo del presente informe técnico, como opción para los requerimientos solicitados por la Dirección General de Aviación Civil. **2. No se recomienda el arriendo de ningún espacio o local a las instituciones públicas del Estado que realizan actividades dentro el Aeropuerto General Ulpiano Páez.** **3. Se recomienda considerar todo lo indicado en el presente informe técnico, para los fines pertinentes, dentro del marco legal correspondiente. [...]** (Énfasis añadido).

3.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

3.2.1. Del Certificado de Historia de Dominio y Gravamen de 10 de marzo de 2026, emitido por la Ab. Carmen Lorena Neira Alfonzo, Registradora de la Propiedad y Mercantil (E) del cantón Salinas, se desprende del **código catastral 7016**, lo transcrito a continuación:

"[...] INFORMACIÓN REGISTRAL

Parroquia: Salinas

Tipo de Predio: Urbano

LINDEROS REGISTRALES:

Solares ubicados en el Sector Chipipe del Cantón Salinas Provincia de Santa Elena.

MANZANA 42: Solares 1, 2, 6 y 7. Área: 1000,00 metros cuadrados. (...)

MANZANA 127: Solares 1, 2, 3, y 4. Área: 1000,00 metros cuadrados.

MANZANA 127: Solares 5 y 10. Área: 500,00 metros cuadrados. (...)

Área Total de: 1.032,290 metros cuadrados.

De esta área se realizó Fusión de parte de Lotes de la Manzana FAE # 19, 42, 61, 98 y 127 APROBAR la LAMINA LV-049/2025 SALINAS, mediante RESOLUCION No. 21-11-2024-462 de fecha 21/11/2025 Lote de la Manzana FAE # 19, 42, 61, 98 y 127 según sitio:

NORTE: Solar # 1 y 2 de la manzana # 72 y Calle Pública con 5.663,31 metros.

SUR: Océano Pacífico con 3.959,53 metros.

ESTE: Calle Pública con 775,33 metros.

OESTE: Océano Pacífico, Solar # 1 de la manzana # 72 con 1727,16 metros.

Área total: 3'899.640,59 metros cuadrados. 389,96 Htas.

REGISTRO DE PROPIEDADES

4/9 Transacción

Inscrito el: martes, 29 de julio de 1975 Tomo: 9

Folio Inicial: 2230 Folio Final: 2252

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

Número de Inscripción: 369 Número de Repertorio: 637

Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Salinas.

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de julio de 1975

a. Observaciones:

La Ilustre Municipalidad del Cantón Salinas, transfiere su dominio de los terrenos especificados en el Decreto Supremo Número 4 publicado en el Registro Oficial número 720, del 13 de Enero de 1975, a favor del Ministerio de Defensa Nacional, condicionada a expresas disposiciones que constan en el Código de Procedimiento Civil si no fueren pagados los valores e los terrenos o estos o fueren utilizados en los fines motivo de la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación. (...)

b. (...) Partes:

Interviniente Ilustre Municipalidad del Cantón Salinas

Interviniente Ministerio de Defensa Nacional[...]"

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

3.2.2. Del Certificado de Registro y Avalúos de Predios No. UCA-2026-001401 de fecha 09 de Marzo de 2026, emitido por el Tnlgo. Geovanny Lino González, Jefe de la Unidad de Catastro y Avalúos (E), perteneciente a la Dirección de Planeamiento Territorial - Unidad de Catastro y Avalúos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, CERTIFICA que revisado la información en el Sistema Catastral Predial Urbano del Cantón Salinas en actual vigencia, 1760000740001 **MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL**, consta como **PROPIETARIO** del predio de régimen de tenencia **UNIPROPIEDAD**, del inmueble con Clave Catastral 24-3-2-1-2-71-4, ubicado en la parroquia General Enríquez Gallo, sector La Ensenada, Lote 4 y con un avalúo total de la propiedad de USD \$ 126'801.833,75.

3.2.3. Del Acuerdo Interinstitucional 001, de fecha 21 de febrero de 2015, suscrito por el señor Juan Fernando Cordero Cueva, en su calidad de Ministro de Defensa Nacional y señor Roberto Rodrigo Yerovi De La Calle, en su calidad de Director General de Aviación Civil, consta que **se acuerda la transferencia a perpetuidad a favor de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**, de un lote de terreno de 299,03 hectáreas, donde se encuentra ubicado el Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, con todos los derechos reales, usos costumbres, entradas, salidas, servidumbre, activas, pasivas, que le son anexas sin reserva de nada para sí, ubicado en el cantón Salinas.

3.2.4. Con el **Acuerdo Interinstitucional 007, de fecha 14 de septiembre de 2017**, suscrito por el señor Viceministro de Defensa Nacional (Felipe Vega De La Cuadra) y Director General de Aviación Civil (Luis Carrera Muriel), se hace una rectificación del área establecida en el Acuerdo Interinstitucional 001, de fecha 21 de febrero de 2015, reduciéndola a 246,64 hectáreas y ratificándose en todo lo demás.

3.2.5. En la **Nota Reversal, de fecha 05 de julio de 2016**, celebrada entre el Ministerio de Obras Públicas y la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, se indica que la Dirección Provincial del Ministerio de Transporte y Obras Públicas de Santa Elena, mediante Notas Reversales otorga a la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN de Santa Elena, la administración, uso, de las edificaciones, torre de control, pistas y demás componentes e instalaciones que constituyen el aeropuerto. Además, se especifican las responsabilidades de la DGAC en cuanto a la operación del aeropuerto, incluyendo su seguridad, custodia, destino, mantenimiento y conservación.

No obstante, a pesar de la existencia de estos acuerdos, es necesario formalizar la transferencia de dominio, cuyo proceso culmina con la emisión de la correspondiente Escritura Pública. Para el efecto, y como parte del procedimiento, el MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL, debe solventar obligaciones financieras ante el GAD de Salinas.

4. BASE LEGAL

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

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

“Art. 225.- El sector público comprende:

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

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

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

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

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

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

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

“Art. 1.- Objeto y ámbito material.- El objeto de la presente Ley es establecer el marco normativo para que las entidades contratantes puedan adquirir bienes, obras, servicios y consultorías, para la satisfacción de necesidades de la ciudadanía y del interés general, siempre buscando la mejor relación entre calidad y precio, en una compra pública por resultados.

Esta Ley establece el Sistema Nacional de Contratación Pública y determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que realicen:

1. Las instituciones, entidades o empresas públicas, y en general cualquier organismo o dependencia que forme parte del sector público conforme el artículo 225 de la Constitución de la República. (...)”

“Art. 73.- 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.

Cuando el Estado tenga calidad de arrendadora, los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales, pudiéndose cursar invitaciones individuales.”

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

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

“Art. 1.- Objeto y ámbito.- El presente Reglamento General tiene por objeto la aplicación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por parte de los actores que conforman el Sistema Nacional de Contratación Pública.

Las entidades cooperantes a las que se refiere el antepenúltimo inciso del artículo 1 de la Ley, comprenderán aquellas entidades de derecho privado sin fines de lucro, contempladas en el numeral 2 del artículo 1 de la misma Ley, que hayan suscrito convenios de cooperación interinstitucional con instituciones del sector público para la ejecución de proyectos y/o servicios sociales. (...)”

“Art. 22.- Información relevante.- Para efectos de publicidad y política de gobierno abierto de los procedimientos de contratación en el Portal de Contratación Pública, se entenderá como información relevante la siguiente: (...) 9. En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles, la respectiva autorización emitida por el ente regulador de gestión inmobiliaria del sector público para el inicio del procedimiento de arrendamiento, en los casos que corresponda; y, prórroga y/o renovación de los contratos, de ser procedente.”

“Art. 322.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora.- Las entidades contratantes podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:

1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el Portal 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 deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;
2. La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor;
3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,
4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito en el RUP.”

“Art. 323.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, plazas de mercados, baterías sanitarias, y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales o actuales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior, conforme lo determine la entidad contratante.

Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se regirán por los usos y costumbres de la actividad.

En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito en el RUP.

Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto.”

“Art. 324.- Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes, se podrá recurrir a los modelos de pliegos que emita el SERCOP, así como a las normas contenidas en el Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio.

En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio. En este tipo de contratos, no se aplicará las multas establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

En la fase de ejecución contractual, solo si la Ley de Inquilinato o el Código de Comercio o el contrato, no prevén expresamente una regulación, se aplicará lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para la fase contractual.”

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

4.4. El Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, establece:

"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 materia; sin perjuicio de lo anterior, se podrá adquirir bienes mediante donación o herencia de conformidad a las disposiciones de la Codificación del Código Civil o por otros medios que señalen las leyes y el presente Reglamento. (...)"

4.5. El Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, dispone lo siguiente:

"Art. 71.- Dictámenes e informes.- Se requerirá de dictámenes o 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 una 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.

Los informes, por su parte, referirán concretamente los antecedentes y circunstancias que hayan sido requeridos."

NORMAS SUPLETORIAS

4.6. La Codificación al Código Civil, define lo que se transcribe a continuación:

"Art. 1856.- Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales"

"Art. 1864.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título"

"Art. 1865.- El arrendador está obligado:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y,

3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada"

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

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

4.7. La Ley de Inquilinato, señala lo siguiente:

"Art. 16.- PROHIBICIÓN PARA LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR PUBLICO.- En ningún caso, las



Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles, valores superiores a los límites legales”.

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

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

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

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

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

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

“Art. 29.- *Las compañías de aviación y en general toda persona natural o jurídica que hubiere obtenido autorización de la Dirección General de Aviación Civil para el uso de edificios, terminales, terrenos, bodegas o mostradores de su propiedad, pagarán como canon mensual de arrendamiento o concesión, la cantidad fijada por la Dirección General.”*

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

Misión

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

Visión

Ser una institución eficiente, estratégica, innovadora, facilitadora del transporte aéreo y que se adapte

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

dinámicamente a los cambios de la aeronáutica mundial en forma segura y sustentable llegando a ser un referente a nivel regional.

Objetivos institucionales

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

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

6. DICTAMEN

Con los antecedentes expuestos, esta Dirección Zonal 5 y 8 de la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, en ejercicio de lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 306 del 13 de febrero de 2026, en concordancia con el ACUERDO Nro. PR-SGAGISP-2026-68 de fecha 06 de marzo de 2026; en atención a lo señalado en el Decreto Ejecutivo No. 1107 del 27 de julio de 2020, que reformó al Decreto Ejecutivo No. 503 del 12 de septiembre de 2018; en cumplimiento de la RESOLUCIÓN-SETEGISP-ST-2021-0011 del 21 de julio de 2021 y del ACUERDO Nro. PR-SGAGISP-2026-84, del 26 de marzo de 2026; y, de conformidad con lo prescrito en los artículos 71 y 72 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva; **emite Dictamen Técnico para que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, pueda iniciar el procedimiento de arrendamiento de espacios físicos ubicados en el interior de las instalaciones del Aeropuerto “General Ulpiano Páez”, cantón Salinas, provincia de Santa Elena;** en relación a la documentación legal proporcionada, a las conclusiones y recomendaciones derivadas del Informe Técnico Nro. C-053-26 de fecha 26 de marzo de 2026 y por cuanto cumple con las características técnicas requeridas para dicha utilización.

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

Se recuerda a la Dirección General de Aviación Civil que es necesario continuar con el proceso de regularización del estado jurídico del inmueble, a fin de obtener la documentación legal pertinente.

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

Esta autorización tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando la entidad realice el procedimiento respectivo y suscripción del instrumento legal pertinente.

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

Sin perjuicio de lo expuesto en este documento, la definición de los términos de la contratación y el cumplimiento de la legislación en materia de contratación pública es de total responsabilidad de la entidad solicitante.

Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

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

Se recuerda a la entidad requirente de informar el cumplimiento o no de los dictámenes emitidos por esta cartera de Estado.

Finalmente, esta institución ratifica su compromiso de trabajo correcto y eficiente sobre los bienes públicos, colaboración interinstitucional y asesoría especializada, sirviendo al interés general del Ecuador.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Lcda. Andrea Carolina De La Torre Torres
DIRECTORA ZONAL 5 Y 8

Referencias:

- PR-DIRZL5Y8-2026-0052-E

Copia:

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

Señora Magíster
Holanda Liceth Gutierrez Suarez
Guardalmacen 1
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señorita Magíster
Karla Marian Malo Salgado
Analista de Ingeniería Aeroportuaria 1
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señor Tecnólogo
Jonathan Omar Mancheno Muñoz
Agente de Seguridad de la Aviación
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Señor
Gualberto Ivan Barba Noboa
Analista

Señorita
Ana P. Gonzalez R.
Directora de Análisis y Uso de Bienes, Encargada

Señor
Francisco Napoleón Torres Lucero
Analista Técnico Zonal de Administración, Análisis y uso de Bienes

Señorita
Liana de Lourdes Núñez Alvarado
Especialista Zonal de Infraestructura Inmobiliaria



Oficio Nro. PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O

Quito, D.M., 01 de abril de 2026

In/gb