



Memorando Nro. DGAC-DASJ-2026-0313-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2026

PARA: Marco Francisco Ruales Neira
Subdirector Zonal del Litoral, Subrogante

ASUNTO: Solicitud de informe legal sobre el Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, de Salinas, de la provincia de Santa Elena / 2026

Estimado Subdirector,

En atención al Memorando Nro. DGAC-SZOL-2026-0572-M de 24 de febrero de 2026, remitido por el Sr. Marco Ruales, SUBDIRECTOR ZONAL DEL LITORAL, SUBROGANTE, que en su parte pertinente señala:

“Mediante Memorando Nro. DGAC-ZASJ-2026-0007-M, de fecha 22 de enero de 2026, la responsable de la Gestión Interna Zonal de Asesoría Jurídica presentó el informe con el justificativo correspondiente que dificulta expedir el informe legal, por lo que me permito solicitar a usted, señor Director de Asesoría Jurídica, de manera muy respetuosa, su honorable asistencia en la gestión institucional de esta Subdirección Zonal del Litoral; y, se digne disponer a quien corresponda la emisión del Informe Legal pertinente, en el cual se señale que los inmuebles, donde se asienta o se encuentra ubicado el Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, de la ciudad de Salinas, de la provincia de Santa Elena, son de propiedad de la Dirección General de Aviación Civil.

Es imperiosa la emisión de dicho informe, ya que los usuarios requieren del arrendamiento de bienes y espacios para el desarrollo de sus actividades operacionales o comerciales en dicho aeródromo.”

I. ANTECEDENTES

I.I. El Ab. Edgar Espinoza Carranza asumió las funciones de líder de la Gestión de Legalización de Patrimonio de la Dirección General de Aviación Civil el 1 de febrero de 2026, conforme consta en la Acción de Personal N.º RRHH-2026-0047. En tal virtud, corresponde precisar que el retraso en la remisión del informe obedece, por una parte, a la falta de información completa y organizada en los archivos disponibles y, por otra, a la magnitud del acervo documental, lo cual requiere la revisión individual de cada documento físico y digital, así como la ejecución de un levantamiento integral de información, el cual se está realizando de manera progresiva y paulatina.

I.II. Conforme a los archivos que reposan en la Gestión Interna de Legalización de Patrimonio, consta el Memorando Nro. DGAC-DASJ-2025-0073-M, de fecha 29 de enero 2025, suscrito por la Mgs. Andrea Aguilar Aguilar, Directora de Asesoría Jurídica de la época, que en su parte pertinente señala:

“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 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

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. **Teléfono:** +593-2 294 7400

www.aviacioncivil.gob.ec



Memorando Nro. DGAC-DASJ-2026-0313-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2026

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 rectificada 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.”

II. BASE LEGAL

II.I CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

“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. 261.- El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: (...) 10. El espectro radioeléctrico y el régimen general de comunicaciones y telecomunicaciones; puertos y aeropuertos...”

II.II LEY DE AVIACIÓN CIVIL

*“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*

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2 294 7400

www.aviacioncivil.gob.ec



Memorando Nro. DGAC-DASJ-2026-0313-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2026

normas vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional, OACI, de la cual el Ecuador es signatario.”

Art. 6.- Son atribuciones y obligaciones del Director General de Aviación Civil, las siguientes:

1. Generales: a) Ejercer la representación legal, judicial y administración, en su calidad de Director de la Dirección General de Aviación Civil;

(...) 16. Administrar y clasificar por categorías los aeropuertos, helipuertos y aeródromos civiles, incluyendo todos sus servicios de acuerdo con el plan de desarrollo aeronáutico, comercial y privado.

Los aeropuertos de propiedad municipal y/o concesionados tendrán su propia administración operación comercial, excluyendo los servicios de tránsito aéreo, información aeronáutica y meteorológica...”

“Art. 23.- El patrimonio y recursos de la Dirección General de Aviación Civil son los siguientes:

a) Los aeropuertos, helipuertos y aeródromos abiertos al tránsito aéreo civil que sean de propiedad de la Dirección General de Aviación Civil;

h) Los ingresos provenientes de arrendamiento, saldos sobrantes de ejercicios anteriores, multas, y los demás no especificados anteriormente.

II.III CÓDIGO AERONÁUTICO

“Art. 32.- La administración y operación de los aeródromos y aeropuertos de uso público estará a cargo de la Dirección General de Aviación Civil.”

II.IV.- RESOLUCIÓN NRO. DGAC-DGAC-2024-0022-R, DE 13 DE MARZO DE 2024, 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.

“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.”

“Art. 31.- Construcciones y mejoras.- La Máxima Autoridad o su delegado, a petición de la parte interesada, podrán autorizar el arrendamiento de bienes o espacios de propiedad o administrados por la Dirección General de Aviación Civil para la construcción de hangares, hangaretas, locales, oficinas, bodegas, plataformas, entre otros, y de mejoras en la infraestructura existente. Todas las construcciones o mejoras realizadas, al finalizar el plazo de ejecución del contrato, pasarán a ser de propiedad de la Dirección General de Aviación Civil, de forma incondicional y sin tener que cancelar valor alguno en favor de sus arrendatarios.

La Dirección General de Aviación Civil, conforme al presente Reglamento, establecerá los plazos para la ejecución de los contratos de arrendamiento, de acuerdo al monto de la construcción a

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2 294 7400

www.aviacioncivil.gob.ec

Memorando Nro. DGAC-DASJ-2026-0313-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2026

ejecutarse.”

Artículo 32.- Procedimiento para procesos de arrendamiento con construcciones iniciales.- El interesado presentará su solicitud de arrendamiento de espacios con construcción, acompañada de la memoria descriptiva de la obra a realizarse en la cual describirá el objeto, alcance, cronograma, entre otros. La solicitud y sus respaldos (oficio de solicitud de construcción, planos detallados, presupuesto y, permiso de altura de ser la obra en espacios descubiertos), deberá ser presentados a la Máxima Autoridad o su delegado, de acuerdo a su jurisdicción. Dicha documentación será sujeta a un estudio por parte de la Gestión de Ingeniería Aeroportuaria o Gestión Interna Zonal de Ingeniería Aeroportuaria, la cual emitirá un informe técnico de factibilidad del proyecto que incluye el análisis del presupuesto de acuerdo a los precios vigentes. La Gestión de Ingeniería Aeroportuaria o Gestión Interna Zonal de Ingeniería Aeroportuaria de considerarlo pertinente, solicitará al interesado la información necesaria, justificativos y aclaraciones que considere pertinente para emitir su informe técnico.

Con base al mentado informe, de ser favorable, la Gestión Interna de Comercialización o la Gestión Interna Zonal Administrativa - Comercialización, según corresponda realizará un informe económico de acuerdo a la valoración del proyecto, estableciendo el plazo que prevé las construcciones en este Reglamento.

La Máxima Autoridad o su delegado comunicará los resultados de los informes técnico y económico al interesado para su conocimiento, selección y aceptación. Recibida la aceptación del interesado, se procederá con los trámites correspondientes para el proceso de arrendamiento hasta la celebración del contrato respectivo.

II.V DECRETO EJECUTIVO 503, R.O. del 26 de septiembre de 2018

"Artículo 6.- El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, 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."

Ante todo requerimiento de su uso o disposición del inmueble se deberá contar de manera previa con el dictamen técnico-jurídico favorable de la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - SETEGISP, o quien haga sus veces, en las condiciones establecidas en el Decreto Ejecutivo N.º 306, firmado el 13 de febrero de 2026

III. PRONUNCIAMIENTO JURÍDICO

Con base en lo anteriormente señalado, esta Dirección de Asesoría Jurídica concluye salvo mejor e ilustrado criterio, que es jurídicamente procedente continuar con el trámite para el arrendamiento de espacios, ubicados dentro de los terrenos donde se asienta **Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, de Salinas**, de la provincia de Santa Elena, esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Código Aeronáutico, que prescribe que **la administración y operación de los aeródromos y aeropuertos de uso público estará a cargo de la Dirección General de Aviación Civil**, esto competencia se complementa con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley de Aviación Civil, que

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. Teléfono: +593-2 294 7400

www.aviacioncivil.gob.ec

Memorando Nro. DGAC-DASJ-2026-0313-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2026

atribuye al Estado la planificación, regulación, control aeroportuario y la operación de aeródromos y aeropuertos, y con el artículo 6 numeral 16 del mismo cuerpo legal, que reconoce atribuciones de administración aeroportuaria a la Máxima Autoridad institucional, y considerando la competencia exclusiva del Estado central sobre aeropuertos conforme el artículo 261 de nuestra Carta Magna.

En tal sentido, la Dirección General de Aviación Civil, en su calidad de administradora y operadora de la infraestructura aeroportuaria, se encuentra facultada para disponer y regular el uso ordenado y eficiente de los espacios que se hallan bajo su ámbito de gestión, a fin de garantizar su adecuada administración, precautelar la operación aeroportuaria y optimizar los recursos institucionales. En consecuencia, el arrendamiento de espacios o bienes inmuebles constituye un mecanismo legítimo de gestión que permite formalizar y controlar su utilización y, a la vez, generar ingresos institucionales en los términos previstos por la normativa aplicable, en tanto se enmarca en las competencias asignadas a la Institución.

No obstante, la procedencia queda condicionada a que, previo a la suscripción de cualquier instrumento, se verifique de manera técnica del área específica a arrendar, incluida su delimitación, compatibilidad con la seguridad operacional, ausencia de afectación a zonas restringidas y servidumbres aeronáuticas, así como el cumplimiento estricto del procedimiento y requisitos establecidos en el Reglamento vigente y demás normativa aplicable.

El presente pronunciamiento, se limita a la inteligencia normativa de las disposiciones del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

En tal virtud, este pronunciamiento no tiene carácter vinculante ni constituye disposición u obligatorio cumplimiento, limitándose a ser un instrumento de asesoramiento jurídico para la adecuada aplicación de la Ley.

Sin otro particular, cordialmente me suscribo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Jose Euclides Bajaan Perez
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:
- DGAC-SZOL-2026-0572-M

Anexos:
- edgac-dasj-2025-0073-msalinas06466470017719624690630201001775600592.pdf

Copia:
Sr. Calixto Fernando Bajaan Tamayo
Especialista de Infracciones Aeronáuticas

Sr. Edgar Ariel Espinoza Carranza

Dirección General de Aviación Civil

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



REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Memorando Nro. DGAC-DASJ-2026-0313-M

Quito, D.M., 07 de abril de 2026

Abogado 2

Sra. Valeria Mercedes Gavidia Muñoz
Oficinista

ee

Dirección General de Aviación Civil

Dirección: Buenos Aires 0e1-53 y Av. 10 de Agosto

Código postal: 170402 / Quito-Ecuador. **Teléfono:** +593-2 294 7400

www.aviacioncivil.gob.ec

* Documento firmado electrónicamente por Quioux

