

**INFORME ECONÓMICO**  
**DGAC-SUB-IE-2026-005**

**EMITIDO PARA TRAMITAR:**

***PROCESO DE CONTRATACIÓN  
MEDIANTE  
CONCURSO PÚBLICO PARA EL  
ARRENDAMIENTO  
DE UN LOCAL COMERCIAL 6***

**AEROPUERTO INTERNACIONAL  
GRAL. ELOY ALFARO DE MANTA**

**PROVINCIA DE MANABÍ**

**2026**

## Tabla de contenido

1. PREFACIO.....	3
2. GENERALIDADES.....	3
3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR.....	3
4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL ESPACIO SUJETO A ARRENDAMIENTO .....	3
5. DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO .....	3
5.1 CONSIDERACIONES LEGALES .....	3
5.2 CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO BASE .....	4
6. FORMA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO .....	4
7. PRESUPUESTO REFERENCIAL.....	5
8. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO .....	5
9. GARANTÍA.....	5
10. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO .....	5
11. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO.....	6
11.1 MANTENIMIENTO Y MEJORAS .....	6
11.2 OBLIGACIONES .....	6
11.3 PROHIBICIONES.....	8
11.4 DE LAS TERMINACIONES.....	9
11.5 RENOVACIÓN.....	9
11.6 DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL.....	9
11.7 OTROS.....	9
12. CONCLUSIONES.....	9
13. RECOMENDACIONES.....	10

## 1. PREFACIO

De conformidad con el “Reglamento para el Arrendamiento de Bienes y Espacios de Propiedad o Bajo la Administración de la Dirección General de Aviación 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, se elabora el presente informe económico para tramitar el proceso de arrendamiento, mediante concurso público, de un local comercial en el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro de la ciudad de Manta, de la provincia de Manabí, de propiedad de la DGAC.

## 2. GENERALIDADES

Aeropuerto donde desarrollará la actividad: Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro  
Provincia: Manabí  
Ciudad: Manta

Informe Administrador Aeropuerto: DGAC-SEMT-2026-0081-M Fecha: 20 de enero de 2026

Memorando:	DGAC-ZGIA-2026-0143-M	Fecha: 15 de abril de 2026
Informe:	DGAC- ZINA-C-018-2026	Fecha: 09 de abril de 2026
Informe Catastral:	DGAC-DASJ-2026-0207-M	Fecha: 18 de marzo de 2026
Informes INMOBILIAR:	SETEGISP-DZ4-2024-1642-O	Fecha: 31 de diciembre de 2024

## 3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR

Realizar actividades comerciales, excepto bar, restaurante o snack - bar.

## 4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL ESPACIO SUJETO A ARRENDAMIENTO

De conformidad con el Informe Técnico el local sujeto a arrendamiento en el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro para el **concurso público**, se detalla a continuación:

Bien: Local comercial Nro.6  
Area: 14,12m2  
Estado del Bien: Excelente

## 5. DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

### 5.1 CONSIDERACIONES LEGALES

El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerárquica, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

El artículo 314 ídem señala: “El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, viabilidad, infraestructura portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley. El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación”.

El artículo 1 de la Codificación de la Ley de Aviación Civil, publicada en el Registro Oficial No 435 del 1 de enero de 2007, establece que: “Corresponde al Estado la planificación, regulación y control aeroportuario y de la aeronavegación civil en el territorio ecuatoriano...”; y, en su artículo 2, señala que el Estado ejercerá sus atribuciones a través de la Dirección General de Aviación Civil y sus dependencias, como ente regulador, que mantendrá el control técnico-operativo de la aeronáutica nacional.

El artículo 38 ídem, estipula: “Las compañías de Aviación y en general toda persona natural o jurídica que hubiere obtenido autorización de la Dirección General de Aviación Civil para el uso de edificios Terminales, terrenos, bodegas, o mostradores de su propiedad pagara como canon mensual de arrendamiento o concesión la cantidad fijada por la Dirección General”.

El artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que los contratos de arrendamiento se sujetarán a las normas previstas en el Reglamento General.

El artículo 322 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece los procedimientos para el arrendamiento de los inmuebles de las entidades contratantes en calidad de arrendadoras.

En consideración a la normativa expuesta, la Dirección General de Aviación Civil emitió mediante Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, de fecha 13 de marzo de 2024, 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”, en el cual se establecen los procedimientos generales para la autorización de utilización de infraestructura aeroportuaria en los aeropuertos de propiedad de la DGAC o bajo su administración.

El artículo 5 del Código Orgánico Administrativo, estipula: “**Principio de calidad.** Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos”.

## 5.2 CÁLCULO DE CANON DE ARRIENDO BASE

De conformidad a la normativa descrita en el numeral anterior y en consideración a los rubros, reajustados al 2026, estipulados en las Tablas de la Resolución Nro. DGAC-DGAC-2024-0022-R, presentados para el Aeropuerto Internacional Gral. Eloy Alfaro, se procede a determinar el canon base:

Item	Espacio	Ubicación	Metros Cuadrados	Cálculo		
				(A) m <sup>2</sup> /unidad	(B) Valor m <sup>2</sup>	Canon mensual (A x B)
1	Local comercial	Dentro Terminal	14,12	14,12	13,44	189,77
<b>Totales</b>			<b>14,12</b>			<b>189,77</b>

Realizado el análisis y en aplicación de las tarifas al local sujeto a arrendamiento se ha determinado que el canon mensual base para el proceso, mediante concurso público, es de **USD.189,77(Ciento ochenta y nueve con 77/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**. A dicho valor se le deberá agregar el IVA, los rubros por consumo de servicios básicos y costos de emisión de tarjetas de circulación. Por lo tanto, los oferentes deberán presentar una propuesta de canon de arrendamiento superior al canon base.

Para la determinación del valor a cobrar por servicios básicos, si los proporciona la DGAC, se calculará sobre la base del consumo (metros cúbicos en lo que respecta al agua y kilovatios hora en lo relacionado a energía eléctrica) que será determinado por las dependencias especializadas de la institución.

## 6. FORMA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arriendo contractual será pagado por “EL/LA ARRENDATARIO/A” en su totalidad de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Cuando el último día del plazo sea declarado como festivo, de descanso, o corresponda a un fin de semana, el pago deberá realizarse de forma improrrogable en el siguiente día laborable.

El pago se realizará mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta corriente de la Subdirección Zonal del Litoral. “EL/LA ARRENDATARIO/A” deberá remitir el comprobante de depósito o de transferencia, de manera obligatoria, a la Dirección General de Aviación Civil, vía electrónica a Tesorería, al correo electrónico [zonal.tesoreria@aviacioncivil.gob.ec](mailto:zonal.tesoreria@aviacioncivil.gob.ec).

No se aceptarán depósitos o transferencias parciales.

Para el caso de transferencias bancarias, las mismas se las deberá realizar como máximo hasta el 9 día, ya que el registro en la cuenta bancaria institucional aparecerá al siguiente día.

En caso de terminación del contrato, el canon de arrendamiento se facturará y cobrará de manera mensual, es decir, hasta el mes que se formalice dicha terminación, ya que no procede el fraccionamiento del canon.

#### 7. PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial (estimado) por los **3 años** de relación contractual será de **USD.6.831,72** más IVA

#### 8. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon mensual de arrendamiento se reajustará, anual y acumulativamente, en el mes de enero de cada año, sin necesidad de resolución administrativa de la máxima autoridad o su delegado.

El porcentaje de reajuste será igual al porcentaje de variación anual que experimente el Índice Oficial de Precios al Consumidor, Área Urbana (IPCU) a nivel nacional, subclase Alquileres Efectivos de la Vivienda, del año inmediato anterior, emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Por lo tanto, en **enero de 2027**, y años posteriores se reajustará el canon determinado.

#### 9. GARANTÍA

De conformidad con el artículo 8 del *“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”*, “EL/LA ARRENDATARIO/A” a fin de respaldar las obligaciones contractuales, se obliga a constituir y entregar a la suscripción del contrato **una garantía** (póliza emitida por una aseguradora o garantía emitida por una entidad bancaria), a favor de la Dirección General de Aviación Civil, de carácter de incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, por un monto mínimo de **cinco (5) cánones de arrendamiento, incluido el IVA**; y, sujeta a las condiciones y términos señalados a continuación:

- “EL/LA ARRENDATARIO/A”, se compromete a presentar la garantía por el tiempo que dure el contrato y por el monto correspondiente a cinco cánones de arrendamiento, incluido el IVA;
- Se deja aclarado, y aceptado por “EL/LA ARRENDATARIO/A”, que serán causas suficientes para que la DGAC proceda a dar por terminado anticipada y unilateralmente el contrato cuando “EL/LA ARRENDATARIO/A”, cayere en mora por más de dos mensualidades consecutivas de cánones de arrendamiento y por ende a hacer efectivo el valor de la garantía;
- De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal del espacio dado en arrendamiento, “EL ARRENDADOR” utilizará el valor de la garantía para resarcir los daños y volver al estado en que fueron entregados a “EL/LA ARRENDATARIO/A”, sin perjuicio que en el evento que dicho monto no alcanzare para cubrir los daños ocasionados. “EL ARRENDADOR”, pueda exigir “EL/LA ARRENDATARIO/A” la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos;
- Queda expresamente entendido y aceptado por “EL/LA ARRENDATARIO/A” que la DGAC está suficientemente autorizada para hacer efectiva la garantía con la sola notificación por escrito a la aseguradora, en el sentido de que su garantizada ha incumplido con las obligaciones derivadas del contrato; y,
- A la terminación del contrato la DGAC devolverá a “EL/LA ARRENDATARIO/A” la garantía recibida una vez que se haya suscrito la respectiva acta de entrega – recepción definitiva a completa satisfacción del administrador del contrato.

#### 10. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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

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

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

A la firma y finalización del contrato se suscribirá la respectiva acta de entrega – recepción, en las que se hará constar el estado en el cual se entregan y reciben los bienes o espacios de la institución.

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

## 11. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

### 11.1 MANTENIMIENTO Y MEJORAS

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

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

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

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

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

### 11.2 OBLIGACIONES

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

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

Además:

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

## 2.- Obligaciones del Arrendatario.-

- a) Limpieza, aseo y eliminación de los desechos orgánicos, químicos o grasas. "EL/LA ARRENDATARIO/A" tiene la obligación de mantener limpio y descontaminado los lugares.
- b) "EL/LA ARRENDATARIO/A" será responsable de todos los daños o afectaciones al medio ambiente que deriven o hayan sido provocados por su actividad en los bienes y/o espacios de la Dirección General de Aviación Civil;
- c) Cancelar cumplidamente el canon de arrendamiento;
- d) Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato y términos de referencia;
- e) Abstenerse de realizar actividades ilícitas en los bienes y espacios asignados;
- f) Cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás regulaciones que normen el ejercicio de su actividad. Así como las disposiciones emitidas por la DGAC;
- g) Disponer a su personal que porten las credenciales de circulación aeroportuaria, las cuales serán devueltas a la finalización de la relación contractual;
- h) Devolver los bienes y/o espacios asignados, a la finalización de la relación contractual, por cualquier causa establecida para el efecto;
- i) Los servicios de aseo, mantenimiento, y conservación de los bienes y espacios asignados estarán a cargo de "EL/LA ARRENDATARIO/A", teniendo la obligación de reparar cualquier daño que se presentare y que le fuere imputable, sin que la DGAC, tenga que reconocer valor alguno;
- j) La DGAC, no se responsabiliza por las pérdidas, sustracciones o daños que pudieran producirse en los bienes de "EL/LA ARRENDATARIO/A" ni asumirá ningún valor o responsabilidad por daños a terceros que produjeran los bienes de "EL/LA ARRENDATARIO/A". El cuidado, conservación y custodia de los bienes y espacios asignados, será de su exclusiva responsabilidad;
- k) "EL/LA ARRENDATARIO/A" se obliga al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código del Trabajo y en la Ley del Seguro Social Obligatorio, adquiriendo, respecto de sus trabajadores, la calidad de patrono, sin que la DGAC tenga responsabilidad alguna por tales cargas, ni relación con el personal que labore en la ejecución del contrato;
- l) Obtener los permisos municipales y otras autorizaciones legales que sean necesarias para desarrollar en los respectivos locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas y/o terrenos y otros, las actividades comerciales o de servicios establecidos en los contratos;
- m) A cumplir fielmente los horarios establecidos por la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para las actividades comerciales o de servicios;
- n) Mantener en todo momento los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros, en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo inclusive en lo que se refiere a los accesos, áreas comunes, vidrios, marcos, vitrinas, fachas, divisiones interiores, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación, de modo de mantenerlos en perfecto estado;
- o) Los arrendatarios serán responsables por todos los daños y perjuicios causados por sí, sus dependientes, representantes y funcionarios a los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros, así como a terceros en general y serán especialmente responsables por los clientes y viajeros dentro del respectivo local comercial, oficinas, bodegas, área pavimentada, terrenos y otros, siendo de su cargo el costo integral de los gastos necesarios para los arreglos, reparaciones o transformaciones, sin perjuicio de cubrir también las pérdidas y daños derivados de los actos lesivos al patrimonio ajeno y a las personas;
- p) Las instalaciones que requieran realizar, en los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros que pretendan realizar los arrendatarios, cualquiera que sean, dependerán de previa aprobación de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL;
- q) La DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL podrá inspeccionar el local comercial, oficina, bodega, área pavimentada, terreno y otro arrendado, a fin de verificar si "EL/LA ARRENDATARIO/A" está cumpliendo todas las obligaciones derivadas del arriendo;
- r) "EL/LA ARRENDATARIO/A" debe cumplir las disposiciones que emanen de la autoridad aeronáutica, especialmente en lo relacionado con el Programa de Seguridad Aeroportuaria y del Plan de emergencia de las instalaciones y el transporte, almacenaje y manipulación de mercaderías catalogadas como peligrosas según las normas dictadas por la autoridad aeronáutica nacional;
- s) Todas las superficies, áreas, dependencias e instalaciones de uso común, cualquiera que sea su naturaleza, destinadas en general a los arrendatarios, sus dependientes, funcionarios, representantes, agentes, pasajeros, clientes y público en general estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

Por el término superficie o áreas comunes se entenderá:

- Áreas de circulación para pasajeros y/o clientes: corredores, pasillos, escaleras, baños, accesos a estacionamientos, estacionamientos, jardines y paseos;
  - Áreas de circulación de servicios: provisión de mercaderías, insumos, repuestos, materiales, retiro de basura, bodegas, espacios de equipos y medidores, etc.; y,
  - La carga y descarga de productos: mercaderías, insumos, etc., solo se podrán realizar por las entradas y en los horarios que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL determine.
- t) Toda basura, desecho, sobras, deberán ser depositadas en los lugares y en la forma que la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL determine; y,
- u) Las áreas de circulación incluso las próximas a los locales comerciales, oficinas, bodegas, áreas pavimentadas, terrenos y otros, deberán ser conservadas limpias y sin obstrucciones por los arrendatarios, sus empleados y representantes.
- v) “EL/LA ARRENDATARIO/A” y su personal deberán estar adecuadamente uniformados. La DGAC no se responsabiliza por robos o quejas de usuarios por el servicio proporcionado.

“EL/LA ARRENDATARIO/A”, en general, deberá cumplir con todas las obligaciones que naturalmente se desprendan o emanen del contrato suscrito.

### 11.3 PROHIBICIONES

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

- Se prohíbe a “EL/LA ARRENDATARIO/A”, vender, traspasar, ceder, permutar las estructuras edificadas o a ser construidas en los espacios asignados y adjudicados a “EL/LA ARRENDATARIO/A”.

Además, las siguientes:

- I. Le quedan prohibido a “EL/LA ARRENDATARIO/A” ejercer actividades ilícitas;
- II. “EL/LA ARRENDATARIO/A”, sus dependientes, funcionarios y representantes, sean cuales fueren las razones, no podrán practicar actos que estén reñidos con la moral, el orden público o con los reglamentos y normas adoptados por la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL o las autoridades competentes;
- III. “EL/LA ARRENDATARIO/A” no ejecutará acciones que puedan dañar el entorno o medio ambiente, evitando las actividades que contaminen por malos olores, contaminación acústica, visual o por otro medio;
- IV. “EL/LA ARRENDATARIO/A” no podrá utilizar ninguna dependencia de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL para propaganda o publicidad de cualquier especie, a no ser mediante la previa autorización escrita de la DGAC y el pago de la tarifa que por ella fuera establecida, a excepción del interior de los locales comerciales, oficinas y bodegas;
- V. “EL/LA ARRENDATARIO/A” no hará propuestas comerciales ni distribuirán folletos en las áreas de circulación de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL a sola excepción de autorización por escrito en forma previa;
- VI. Queda prohibida cualquier práctica o actividades que provoquen excesivo acorramiento de personas o tumulto;
- VII. No se podrá colocar publicidad que atente a la moral u obscena; y,
- VIII. No podrá utilizar u ocupar áreas adicionales a las establecidas en el objeto de este informe.

#### 11.4 DE LAS TERMINACIONES

En los artículos 20, 21, 22 y 23 del “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”, se establecen los procedimientos para las terminaciones de la relación contractual, esto es, terminación por vencimiento de los plazos de los contratos; terminación por mutuo acuerdo; y, Terminación Unilateral del contrato.

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

#### 11.5 RENOVACIÓN

En el caso de que cualquiera de las partes resuelva terminar el contrato, comunicarán dicha resolución de terminación con 90 días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo.

De existir el interés en continuar con el arrendamiento, “EL/LA ARRENDATARIO/A”, con el mismo tiempo de anticipación, deberá comunicar su decisión en la renovación del contrato, el cual será por **DOS (2) años y por una sola vez**. Para la renovación se requerirá la autorización correspondiente de la Secretaría General Administrativa y de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de la Presidencia de la República, INMOBILIAR.

El administrador de contrato, al momento de recibir peticiones de renovación (contemplada en el contrato), solicitará a la Gestión Financiera o Gestión Interna Zonal Financiera, una liquidación económica, con el fin de determinar si “EL/LA ARRENDATARIO/A” mantiene obligaciones pendientes. El Administrador de Contrato, de no existir obligaciones pendientes y necesidad institucional de ocupar o utilizar los bienes y espacios, emitirá un informe dirigido a la Máxima Autoridad o su delegado, en el que constará la recomendación expresa de renovación del contrato de arrendamiento.

Para el efecto, solicitará a “EL/LA ARRENDATARIO/A” que presente la renovación de las garantías a favor de la Dirección General de Aviación Civil, que cubra el plazo por el cual se pretende renovar el contrato. Caso contrario, deberá comunicar a “EL/LA ARRENDATARIO/A” que la solicitud de renovación no podrá ser atendida favorablemente, y que a la terminación del plazo convenido deberá entregar los bienes y espacios; así como, suscribir el Acta Entrega Recepción-Definitiva.

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

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

Ante el uso total de los bienes y/o espacios, la Institución, en caso de existir disponibilidad de bienes y/o espacios, podrá reubicar a “EL/LA ARRENDATARIO/A” en otro lugar del Aeropuerto, de lo contrario se dará por terminado el contrato anticipadamente sin reconocer indemnización alguna. Los gastos que pudieren incurrir como consecuencia de la reubicación correrán por cuenta de “EL/LA ARRENDATARIO/A”.

#### 11.7 OTROS

- Cualquier mejora y/o adecuación que “EL/LA ARRENDATARIO/A” introduzca en los bienes asignados, en calidad de arrendamiento, correrán a cargo de la misma, sin que la DGAC tenga que reconocer valor alguno por dicho concepto; y,
- No existirá exclusividad para el ejercicio de una actividad o negocio.

#### 12. CONCLUSIONES

En razón de lo expuesto, y sustentado en la documentación que se acompaña, se **concluye** que es conveniente y viable, técnica y económicamente para la institución, proceder con el arrendamiento de “UN LOCAL COMERCIAL NRO.6 EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL.ELOY ALFARO DE MANTA, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL”, mediante **concurso público**, de conformidad con lo estipulado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, disposiciones del SERCOP e INMOBILIAR.

### 13. RECOMENDACIONES

Por lo manifestado, es criterio de esta Unidad recomendar a la autoridad competente, que es conveniente técnica y económicamente el arrendamiento de "UN LOCAL COMERCIAL NRO.6 EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL GRAL.ELOY ALFARO DE MANTA, de propiedad de la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL", para lo cual se deberá mediante resolución, autorizar el desarrollo de un concurso público, para posteriormente suscribir un contrato de arrendamiento, previo el cumplimiento de los requisitos pre - contractuales correspondientes.

Fecha de emisión: Guayaquil, 17 de abril de 2026

Elaborado por:

Revisado por:

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

**Mgs. Holanda Liceth Gutiérrez Suárez**  
Guardalmacen 1  
Gestión Interna Zonal Administrativa  
Subdirección Zonal del Litoral  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

# ANEXO

Precios unitarios

Porcentaje Reajuste: 1,51%, fuente INEC

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL  
TABLA DE PRECIOS DGAC 2026

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	San Cristóbal		SANTA ROSA		MANTA				CATAMAYO		SALINAS		SAN VICENTE		Piso Amalé Cede	Piso Victor Larrea
			NACIONAL		NACIONAL		INTERNACIONAL		NACIONAL		NACIONAL		NACIONAL					
			DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA		
1	Área Pavimentada en Asfalto	m <sup>2</sup>	2.28	2.28	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.81	0.81	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
2	Área Pavimentada en Hormigón	m <sup>2</sup>	2.56	2.56	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.81	0.81	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
3	Áreas para Antenas	m <sup>2</sup>	24.90	30.85	7.71	4.63	18.80	16.09	18.80	16.09	8.49	6.37	4.31	2.59	4.31	2.59	2.59	2.59
4	Áreas para Publicidad	m <sup>2</sup>	28.37	22.68	7.71	4.63	21.43	16.09	21.43	16.09	8.49	6.37	4.31	2.59	4.31	2.59	2.59	2.59
5	Aulas	m <sup>2</sup>	17.77	16.80	7.71	4.63	13.43	0.76	13.43	0.76	8.49	6.37	4.31	2.59	4.31	2.59	2.59	2.59
6	Balanzas o espacios para Balanzas	UNIDAD	50.80	50.80	25.40	25.40	47.97	38.37	38.37	33.58	33.58	25.40	25.40	25.40	25.40	25.40	25.40	25.40
7	Banda Transportadora	UNIDAD	253.93	253.93	126.96	126.96	191.85	191.85	191.85	191.85	167.88	167.88	126.96	126.96	126.96	126.96	103.46	103.46
8	Bodegas	m <sup>2</sup>	8.87	8.42	7.71	4.63	6.71	5.05	6.71	5.05	8.49	6.37	4.31	2.59	4.31	2.59	2.59	2.59
9	Cubetos	m <sup>2</sup>	8.87	8.42	7.71	4.63	6.71	5.05	6.71	5.05	8.49	6.37	4.31	2.59	4.31	2.59	2.59	2.59
10	Espacios para Cajeros Automáticos / Máquinas Expendedoras	UNIDAD	52.38	79.63	49.77	43.29	75.22	65.42	75.22	65.42	65.81	57.25	49.77	43.29	49.77	43.29	43.29	43.29
11	Cámaras Frías, Paletizaje	m <sup>2</sup>	8.87	8.42	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.81	0.81	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
12	Centro de Transferencia y Acopio	m <sup>2</sup>	12.70	12.70	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.81	0.81	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
13	Espacios para Casetas, Cubículos, Islas, Otros	m <sup>2</sup>	50.79	45.73	25.40	22.86	0.00	0.00	38.37	34.57	33.58	30.23	25.40	22.86	25.40	22.86	22.86	22.86
14	Hangares / Hangareras / Talleres	m <sup>2</sup>	N/A	7.63	N/A	2.29	N/A	6.92	N/A	6.32	N/A	2.45	N/A	2.29	N/A	2.29	2.29	2.29
15	Local Comercial Internacional	m <sup>2</sup>	21.60	21.60	7.71	7.71	16.32	16.32	16.32	16.32	8.49	8.49	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31
16	Local Comercial Nacional	m <sup>2</sup>	17.77	16.80	7.71	7.71	N/A	N/A	13.44	13.44	8.49	8.49	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31
17	Mostradores o espacios para mostradores	UNIDAD	253.93	253.93	126.96	126.96	191.85	191.85	191.85	191.85	167.88	167.88	126.96	126.96	126.96	126.96	103.46	103.46
18	Oficinas	m <sup>2</sup>	17.19	14.98	7.71	4.63	12.97	9.73	12.97	9.73	8.49	6.36	4.31	2.59	4.31	2.59	2.59	2.59
19	Restaurants	m <sup>2</sup>	17.77	16.80	7.71	7.71	13.44	13.44	13.44	13.44	8.49	8.49	4.31	4.31	4.31	4.31	2.59	2.59
20	SALA VIP	m <sup>2</sup>	21.60	21.60	7.71	7.71	16.32	16.32	16.32	16.32	8.49	8.49	4.31	4.31	4.31	4.31	2.59	2.59
21	Sitios de parqueo motocicletas	UNIDAD	N/A	14.94	N/A	7.46	N/A	11.29	0.00	11.29	N/A	9.87	N/A	7.46	N/A	7.46	7.46	7.46
22	Sitios de parqueo furgonetas	UNIDAD	N/A	49.77	N/A	24.90	N/A	47.01	N/A	47.01	N/A	32.90	N/A	24.90	N/A	24.90	24.90	24.90
23	Sitios de parqueo vehículos livianos	UNIDAD	N/A	33.17	N/A	21.63	N/A	33.17	N/A	33.17	N/A	28.61	N/A	21.63	N/A	21.63	21.63	21.63
24	Sitios de parqueo vehículos pesados y buses	UNIDAD	N/A	59.73	N/A	29.85	N/A	0.00	N/A	56.42	N/A	39.48	N/A	29.85	N/A	29.85	29.85	29.85
25	Snack Bar/Cafetería	m <sup>2</sup>	16.88	16.80	7.71	7.71	13.44	13.44	13.44	13.44	8.49	8.49	4.31	4.31	4.31	4.31	2.59	2.59
26	Terreno mejorado	m <sup>2</sup>	N/A	2.56	N/A	0.76	N/A	0.76	N/A	0.76	N/A	0.81	N/A	0.76	N/A	0.76	0.76	0.76
27	Terreno no mejorado	m <sup>2</sup>	N/A	1.53	N/A	0.76	N/A	0.76	N/A	0.76	N/A	0.81	N/A	0.76	N/A	0.76	0.76	0.76

Porcentaje Reajuste: 1,51%, fuente INEC

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL  
TABLA DE PRECIOS DGAC 2026

No.	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	San Cristóbal	SANTA ROSA	MANTA				CATAMAYO	SALINAS	SAN VICENTE	Piso Amable Calle	Piso Victor Larrea	
			NACIONAL		NACIONAL		INTERNACIONAL		NACIONAL		NACIONAL			
			DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	DENTRO			FUERA
<b>VALOR FIJO POR ACTIVIDAD</b>														
1	Servicio a Bordo / Catering	-	1142.71	571.34	1079.21	1079.21	755.45	571.34	571.34	571.34	N/A	N/A		
2	Mantenimiento y Limpieza de Aeronaves	-	173.09	86.55	163.47	163.47	114.44	86.55	86.55	86.55	86.55	86.55		
3	Handling / Servicio de asistencia en tierra / Despacho operacional de vuelo / Servicio de Rampa / Procesamiento de la carga / Atención, recepción y despacho de pasajeros	-	582.04	291.03	549.70	549.70	384.80	291.03	291.03	291.03	86.55	86.55		
<b>DERECHO DE UTILIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA</b>														
1	Seguridad / Custodia y Transporte de valores	-	497.72	248.85	470.07	470.07	329.05	248.85	248.85	248.85	103.46	103.46		
2	Servicio a Bordo	-	1142.71	571.34	1079.21	1079.21	755.45	571.34	571.34	571.34	103.46	103.46		
3	Mantenimiento y Limpieza de aeronaves	-	173.09	103.46	163.47	163.47	114.44	103.46	103.46	103.46	103.46	103.46		
4	Handling / Servicio de asistencia en tierra / Despacho operacional de vuelo / Servicio de Rampa / Procesamiento de la carga / Atención, recepción y despacho de pasajeros	-	582.04	291.03	549.70	549.70	384.80	291.03	291.03	291.03	103.46	103.46		
5	Otros	-	103.46	103.46	163.47	0.00	114.44	103.46	103.46	103.46	103.46	103.46		

Nota: El valor mínimo de un contrato será por USD.

102.24 más IVA

Elaborado por:



Firmado y certificado digitalmente por:  
CARLOS ALEJANDRO  
SEGOVIA BONILLA

Sr. [Signature]

Analista Comercialización 1  
Gestión Interna Zonal Administrativa  
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

Revisado por:



Firmado y certificado digitalmente por:  
HOLANDA LICETH  
GUTIERREZ SUAREZ

Mgs. Holanda Liceth Gutierrez Suarez  
Guardamacen 1  
Gestión Interna Zonal Administrativa  
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL