

**INFORME ECONÓMICO**  
**DGAC-SUB-IE-2026-004**

**EMITIDO PARA TRAMITAR:**

***PROCESO DE ARRENDAMIENTO  
MEDIANTE INVITACIÓN DIRECTA A  
FAVOR DE:***

***ESCUELA DE AVIACIÓN  
AVIACIONESAV***

***AEROPUERTO GRAL. ULPIANO PÁEZ***

***SALINAS - ECUADOR***

**2026**

## Indice

1. PREFACIO.....	3
2. GENERALIDADES .....	3
3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR .....	3
4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS BIENES Y ESPACIOS SUJETOS A ARRENDAMIENTO .....	3
5. DETERMINACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO .....	4
5.1    CONSIDERACIONES LEGALES .....	4
5.2    FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRENDAMIENTO .....	5
6. PRESUPUESTO REFERENCIAL.....	7
7. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO .....	7
8. GARANTÍA Y PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS .....	7
8.1    Garantía .....	7
8.2    Póliza de Responsabilidad Civil contra terceros.....	7
9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO .....	8
10. RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	8
11. CONDICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO .....	8
11.1    MANTENIMIENTO Y MEJORAS .....	8
11.2    OBLIGACIONES .....	9
11.3    PROHIBICIONES .....	10
11.4    DE LAS TERMINACIONES .....	11
11.5    DE LA RESERVA DE DERECHO DE OCUPACIÓN PARCIAL O TOTAL.....	11
11.6    OTROS .....	11
12. CONCLUSIONES .....	11
13. RECOMENDACIONES .....	12

## 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 el arrendamiento de bienes y espacios en las instalaciones del Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, de Salinas de la provincia de Santa Elena, administrado por la DGAC, mediante invitación directa.

## 2. GENERALIDADES

Aeródromo donde desarrollará la actividad: Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez  
 Provincia: Santa Elena  
 Ciudad: Salinas  
 Informe Técnico:  
 Memorando: DGAC-ZGIA-2026-0118-M Fecha: 01 de abril de 2026  
 Informe: DGAC-ZGIA-2026-0074-M Fecha: 01 de abril de 2026  
 Informe Catastral: DGAC-DASJ-2026-0313-M Fecha: 07 de abril de 2026  
 Informes INMOBILIAR: PR-DIRZL5Y8-2026-0177-O Fecha: 01 de abril de 2026

## 3. DETALLE DE LAS ACTIVIDADES QUE PODRÁN REALIZAR

La compañía en los bienes y espacios sujetos a arrendamiento en las instalaciones del Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez de la provincia de Santa Elena, desarrollará actividades relacionadas con aeronáutica.

## 4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS BIENES Y ESPACIOS SUJETOS A ARRENDAMIENTO

De conformidad con el Informe Técnico los bienes y espacios sujetos a arrendamiento en el Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, administrado por la DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, para la invitación a la compañía «ESCUELA DE AVIACIÓN AVIACIONESAV S.A., con número de RUC: 179227836001», se detallan a continuación:

### 1.- ÁREA PARA TANQUE DE COMBUSTIBLE, FUERA DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO.

UBICACIÓN	ÁREA PARA TANQUE DE COMBUSTIBLE, FUERA DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO.		
LINDEROS	UBICACIÓN	MEDIDAS	UNIDAD
NORTE:	Estructura DGAC	3,38	m
SUR:	Calle	3,38	m
ESTE:	Estructura DGAC	8,33	m
OESTE:	Terreno DGAC	8,33	m
DIMENSIONES			
ANCHO		3,38	m
LARGO		8,33	m
ÁREA	REGULAR	28,16	m <sup>2</sup>

2.- **ÁREA OFICINA #3 EN CASA DE MÁQUINAS, FUERA DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO.**

UBICACIÓN	OFICINA #3 EN CASA DE MÁQUINAS, FUERA DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO.		
LINDEROS	UBICACIÓN	MEDIDAS	UNIDAD
NORTE:	Pared de mampostería con doble puerta hacia exterior	4,40	m
SUR:	Pared de mampostería con puerta hacia interior	4,40	m
ESTE:	Oficina #2	6,44	m
OESTE:	Oficina #5	6,44	m
DIMENSIONES			
ANCHO		4,40	m
LARGO		6,44	m
ÁREA	REGULAR	28,34	m <sup>2</sup>

3.- **ÁREA OFICINA #1 EN CASA DE MÁQUINAS, FUERA DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO.**

UBICACIÓN	OFICINA #1 EN CASA DE MÁQUINAS, FUERA DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO.		
LINDEROS	UBICACIÓN	MEDIDAS	UNIDAD
NORTE:	Pared de mampostería con puerta y dos ventanas hacia exterior	7,82	m
SUR:	Pared de mampostería con puerta y dos ventanas hacia interior	7,82	m
ESTE:	Cuarto de generadores	5,52	m
OESTE:	Baños	5,52	m
DIMENSIONES			
ANCHO		7,82	m
LARGO		5,52	m
ÁREA	REGULAR	43,17	m <sup>2</sup>

4.- **ÁREA DE PUBLICIDAD  
(SECTOR ESTE DE LA TERMINAL, FACHADA PRINCIPAL DE CUARTO DE MÁQUINA)**

UBICACIÓN	ÁREA DE PUBLICIDAD (SECTOR ESTE DE LA TERMINAL, FACHADA PRINCIPAL DE CUARTO DE MÁQUINA)		
LINDEROS	UBICACIÓN	MEDIDAS	UNIDAD
NORTE:	Cubierta de parqueadero	25,15	m
SUR:	Edificio Casa de máquinas	25,15	m
ESTE:	Vía de acceso	1,20	m
OESTE:	Área libre de casa de máquinas	1,20	m
DIMENSIONES			
LARGO		25,15	m
ALTO		1,20	m
ÁREA	REGULAR	30,18	m <sup>2</sup>

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, descentralización, 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 sujetaran 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 el arriendo de bienes y espacios 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 FORMA DE CÁLCULO DE CANON DE ARRENDAMIENTO

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, de fecha 13 de marzo de 2024, presentados para el Aeropuerto Gral. Ulpiano Páez, se procede a determinar el canon base, de acuerdo a los siguientes parámetros:

**Aplicación de Precios Unitarios DGAC 2026 a los bienes y espacios sujetos a arrendamiento**

Item	Espacio	Ubicación	Metros Cuadros	Cálculo		
				(A) m <sup>2</sup> /unidad	(B) Valor m <sup>2</sup>	Canon mensual (A x B)
1	Área para tanque combustible	Fuera Terminal	28,16	28,16	22,86	643.74
2	Oficina Nro.3 (casa de máquinas)	Fuera Terminal	28,34	28,34	2.59	73.40
3	Oficina Nro.1 (casa de máquinas)	Fuera Terminal	43,17	43,17	2.59	111.81
4	Área para publicidad (casa de máquinas)	Fuera Terminal	30,18	30,18	2.59	78.17
<b>Totales</b>			<b>129,85</b>			<b>907,12</b>

Realizado el análisis y en aplicación de las tarifas a los bienes y espacios sujetos a arrendamiento se ha determinado que el canon mensual base para el proceso, mediante invitación directa, es de **USD. 907,12 (Novecientos siete con 12/100 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, el invitado deberá 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.

El canon de arriendo 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 aceptaran depósitos o transferencias parciales.

Para el caso de transferencias bancarias 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.

## 6. PRESUPUESTO REFERENCIAL

El presupuesto referencial (estimado) por los **3 años** de relación contractual será de **USD.32.656,32** más IVA.

## 7. 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.

## 8. GARANTÍA Y PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA TERCEROS

### 8.1 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**, 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.

### 8.2 Póliza de Responsabilidad Civil contra terceros

En caso de que el arrendatario ingrese vehículos, maquinaria o equipos considerados de riesgo, a las instalaciones aeroportuarias deberá presentar una póliza de responsabilidad civil contra terceros por un monto mínimo de cien mil dólares de los Estados Unidos de América, describiendo en su contenido y cobertura una cláusula especial, como asegurado adicional a la Dirección General de Aviación Civil. La póliza deberá estar vigente durante todo el tiempo de ejecución contractual.

## 9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución 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 el acta de entrega – recepción definitiva de conformidad con el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, 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.

## 10. RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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 **UN (1) año y por una sola vez**. Para la renovación se requerirá la autorización correspondiente a la Secretaría de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, 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. 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 la “EL/LA ARRENDATARIO/A” a entregar en calidad de arrendamiento los bienes y espacios expuestos en este informe.
- b) “EL ARRENDADOR” asumirá los pagos de obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias del arrendador, con respecto al bien inmueble.
- c) “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.
- d) Permitir el uso de áreas públicas de las instalaciones 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, a fin de que cumpla con las regulaciones ambientales y de AGROCALIDAD, entes reguladores de estos sistemas.
- 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 especiales, 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 por sí o a través de representantes 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.

### 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:

a.- Se prohíbe expresamente a "EL/LA ARRENDATARIO/A" subarrendar directa o indirectamente, total o parcialmente, ni ceder bajo ningún título a favor de terceras personas los bienes y espacios asignados, ni podrá dar un uso distinto al autorizado.

b.- 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. Se prohíbe el ingreso de personas no autorizadas en áreas restringidas o utilizar indebidamente la tarjeta de circulación, las mismas que son intrasferibles; 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.

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 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 éste.

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”.

#### 11.6 OTROS

- Los pagos derivados del contrato son mensuales y en ningún momento podrán ser fraccionados y deberán ser cancelados dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Los valores que no fueran cancelados en el tiempo antes indicado, causarán a favor de la DGAC y sin necesidad de resolución alguna, intereses legales correspondientes desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción;
- Cualquier mejora, remodelación 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 “**ARRIENDO DE UN ÁREA PARA TANQUE DE COMBUSTIBLE CON 28,16m2, UNA OFICINA NRO.3 CON 28,34m2, UNA OFICINA NRO.1 CON 43,17m2 Y UN ÁREA PARA PUBLICIDAD CON 30,18m2, EN EL AEROPUERTO GRAL. ULIANO PÁEZ, DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, ADMINISTRADO POR LA DGAC**”, mediante **invitación directa**, de conformidad con lo estipulado en la Ley

Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y disposiciones del SERCOP y de la DGAC.

### 13. RECOMENDACIONES

Por lo expuesto, es criterio de esta Unidad recomendar al delegado de la máxima autoridad, señor Subdirector Zonal del Litoral, Subrogante, que es conveniente técnica y económicamente el "**ARRIENDO DE UN ÁREA PARA TANQUE DE COMBUSTIBLE CON 28,16m2, UNA OFICINA NRO.3 CON 28,34m2, UNA OFICINA NRO.1 CON 43,17m2 Y UN ÁREA PARA PUBLICIDAD CON 30,18m2, EN EL AEROPUERTO GRAL. ULPIANO PÁEZ, DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, ADMINISTRADO POR LA DGAC**", expuestos en este informe, para lo cual se deberá mediante resolución, autorizar el desarrollo de un proceso de **invitación directa**, a favor de la compañía «**ESCUELA DE AVIACIÓN AVIACIONESAV S.A., con número de RUC: 179227836001**», para posteriormente suscribir un contrato de arrendamiento, previo el cumplimiento de los requisitos pre - contractuales correspondientes.

Fecha de emisión: Guayaquil, 08 de abril de 2026

Elaborado por:

Revisado y aprobado 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**

# ANEXOS

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		Pista Amalillo Calle	Pista Victor Linares
			NACIONAL		NACIONAL		INTERNACIONAL		NACIONAL		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	Aulitas	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	47.97	38.37	38.37	33.58	33.58	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	34.54	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	4.32	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	Restaurantes	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

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		Pista Amal de Caba	Pista Victor Larrea
			NACIONAL		NACIONAL		INTERNACIONAL		NACIONAL		NACIONAL		NACIONAL					
			DENTRO	FUERA	DENTRO	FUERA	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	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								
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	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	103.46								
2	Servicio a Bordo	-	1142.71	571.34	1079.21	1079.21	755.45	571.34	571.34	103.46								
3	Mantenimiento y limpieza de aeronaves	-	173.09	103.46	163.47	163.47	114.44	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	103.46								
5	Otros	-	103.46	103.46	163.47	0.00	114.44	103.46	103.46	103.46								

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

102.24 más IVA

Elaborado por:



Firmado electrónicamente por:  
CARLOS ALEJANDRO  
SEGOVIA BONILIA  
Validar únicamente con FIRMAC

Sr.

Analista Comercialización 1  
Gestión Interna Zonal Administrativa  
SUBDIRECCIÓN ZONAL DEL LITORAL

Revisado por



Firmado electrónicamente por:  
HOLANDA LICETH  
GUTIERREZ SUAREZ  
Validar únicamente con FIRMAC

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

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

