

CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-EPMASE-2026-002

EP-DASE-RILN-2026-150

Guayaquil, 19 de octubre de 2026

DE: Ing. Carlos Xavier Jumbo García
JEFE DE INVENTARIOS (E)

PARA: Ing. Israel Alexander Piedra Suárez
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

ASUNTO: INFORME DE LEVANTAMIENTO DE NECESIDAD INSTITUCIONAL PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADICIONAL DEL CENTRO DE CAPACITACIÓN CONTINUA O'CONNOR, DESTINADA AL DESARROLLO DE CURSOS Y/O TALLERES DE COSMETOLOGÍA Y BELLEZA DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE ACCIÓN SOCIAL Y EDUCACIÓN DE GUAYAQUIL

1. ANTECEDENTES

1.1 Creación, objeto y competencias de la EP DASE

Mediante Gaceta Oficial Nro. 21 de 27 de julio de 2020 se expidió la Ordenanza de creación de la Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil, en la que se la contempla como sociedad de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión; sujeta al ordenamiento jurídico y a la Constitución de la República del Ecuador en general y, en especial, a la Ley Orgánica de Empresas Públicas, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a la Ley Orgánica de Educación Intercultural, al Código Orgánico Administrativo, a la referida ordenanza, a las normas que emitan los organismos competentes del Estado en el marco del respeto a la autonomía municipal y a la normativa interna que la empresa expida.

El artículo 2 de la citada Ordenanza establece:

“OBJETO.– La EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE ACCIÓN SOCIAL Y EDUCACIÓN tiene por objeto asumir en forma transparente, eficiente y eficaz el ejercicio de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guayaquil (GADM-G), en cuanto a la estructuración administrativa y financiera del campo de acción social y educativo”.

El artículo 3 ibidem establece que son competencias y atribuciones de la EP DASE, entre otras, las siguientes:

- f) Gestionar, ejecutar y evaluar convenios, planes, programas y proyectos en el ámbito social y educativo.
- i) Desarrollar programas de educación ciudadana para complementar las acciones municipales y así ampliar su impacto y cambiar comportamientos para la convivencia en el cantón.

1.2 Gestión Administrativa

Misión: administrar de manera efectiva y eficiente la gestión integral de los recursos materiales, logísticos, bienes y servicios institucionales, garantizando su óptimo aprovechamiento y el cumplimiento de la normativa legal vigente, para satisfacer las necesidades operativas de la entidad.

Responsable: Director(a) Administrativo(a).

Unidad administrativa de reporte directo: Subgerencia de Gestión.

Atribuciones y responsabilidades:

- a) Coordinar las pólizas de seguros de los bienes de propiedad de la empresa pública.
- b) Supervisar los contratos de arrendamiento de instalaciones y equipos necesarios para las operaciones de la empresa pública, asegurando su adecuada gestión y el cumplimiento de los términos acordados.
- c) Supervisar y controlar el abastecimiento de combustibles y el uso de vehículos de propiedad de la empresa pública, asegurando su correcta utilización y mantenimiento.
- d) Supervisar la recepción, almacenamiento y distribución de los suministros necesarios para el funcionamiento de la empresa pública, garantizando su disponibilidad y adecuada gestión.
- e) Coordinar los servicios de seguridad, limpieza y transporte contratados por la Dirección Administrativa.
- f) Revisar y elaborar las resoluciones de reformas al Plan Anual de Contratación, asegurando su coherencia con los objetivos institucionales y la normativa vigente.
- g) Implementar políticas y procedimientos para la adecuada gestión de la Dirección Administrativa.

1.3 Gestión de Educación

El Estatuto Orgánico por Procesos de la EP DASE, aprobado por el Directorio en sesión ordinaria de 25 de marzo de 2026, establece que la Gestión de Educación tiene como misión:

"Promover el acceso equitativo a una educación de calidad para todos los miembros de la comunidad, mediante la implementación de programas y proyectos educativos innovadores y pertinentes (...)".

Responsable: Director(a) de Educación.

Asimismo, entre las atribuciones de la Dirección de Educación constan:

- a) Diseñar, planificar y ejecutar programas educativos orientados a cubrir las necesidades de aprendizaje de la comunidad.
- b) Gestionar recursos humanos, financieros y materiales para asegurar el funcionamiento eficiente de los proyectos educativos.
- c) Monitorear el mantenimiento, adecuación y reparación de la infraestructura física, equipamiento y mobiliario de los centros educativos.
- d) Asegurar la prestación de los servicios que se brindan a través de los equipamientos educativos municipales.

- e) Ejercer las demás atribuciones determinadas por la autoridad competente dentro de su ámbito de competencia.

Estas atribuciones facultan a la Dirección de Educación para identificar, sustentar y definir técnicamente la necesidad educativa que motiva el presente requerimiento.

1.4 Requerimiento de la unidad requirente

Mediante memorando Nro. MEMO-EPDASE-JCE-2026-141, la Jefa de Centros Educativos, Mgtr. Jessenia Paredes, remitió a la Dirección de Educación el levantamiento de necesidad para el arrendamiento de un espacio físico destinado a la implementación de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, para el desarrollo de cursos y/o talleres de cosmetología y belleza. El 15 de septiembre de 2026, el Director de Educación autorizó proceder con el trámite correspondiente.

Mediante memorando Nro. EP-DASE-EDU-2026-612 de 15 de septiembre de 2026 (Anexo 1), el Mgtr. Diego Ramón Zambrano Bravo, Director de Educación, puso en conocimiento de la Mgtr. Peggy Emilene Aguayo Barba, Subgerente de Proyectos Sociales, Integración Barrial y Educación, dicho levantamiento de necesidad, en el que la Dirección de Educación, en calidad de unidad requirente, identifica, justifica y define técnicamente la necesidad educativa, y solicita que la Dirección Administrativa gestione la búsqueda y evaluación del inmueble y las actuaciones administrativas, presupuestarias y contractuales para su arrendamiento.

El 16 de septiembre de 2026, la Subgerente de Proyectos Sociales, Integración Barrial y Educación remitió el requerimiento a la Dirección Administrativa, y el Director Administrativo, Ing. Israel Alexander Piedra Suárez, dispuso a la Jefatura de Servicios Generales y a la Jefatura de Inventarios coordinar las acciones necesarias para verificar la disponibilidad de espacios institucionales, gestionar la búsqueda y evaluación de alternativas de inmuebles y realizar las inspecciones correspondientes, considerando las condiciones técnicas definidas por la Dirección de Educación.

Mediante memorando Nro. EP-DASE-EDU-2026-630 de 28 de septiembre de 2026 (Anexo 2), en alcance al memorando Nro. EP-DASE-EDU-2026-612, el Director de Educación modificó el plazo requerido para el arrendamiento de dos (2) años a un (1) año, a fin de armonizarlo con la planificación y disponibilidad presupuestaria institucional, manteniéndose sin modificación las demás condiciones y características técnicas relacionadas con la ubicación, superficie, distribución, accesibilidad y servicios básicos del inmueble.

Oferta actual y demanda atendida en el Centro de Capacitación Continua O'Connor

Según el levantamiento de necesidad de la unidad requirente, el Centro de Capacitación Continua O'Connor, ubicado en el sector sur de la ciudad, parroquia Ximena, desarrolla cursos y/o talleres de cosmetología y belleza que han registrado una importante acogida ciudadana: durante el año 2026, hasta la fecha de elaboración de dicho informe, se han graduado aproximadamente 1.000 beneficiarios del cantón Guayaquil en el conjunto de sus procesos de capacitación. En la línea de cosmetología y belleza, cuyos cursos tienen una duración de dos (2) meses y se dictan en jornadas matutina, vespertina y sabatina, la oferta ejecutada en el año 2026 es la siguiente:

CURSO Y/O TALLER	CUPOS PLANIFICADOS 2026	INSCRITOS 2026	GRADUADOS 2026	OCUPACIÓN DE CUPOS (INSCRITOS ÷ CUPOS)
Peluquería Básica, Tinturado de Cejas y Técnica en Uñas	158	144	127	91,1 %

CURSO Y/O TALLER	CUPOS PLANIFICADOS 2026	INSCRITOS 2026	GRADUADOS 2026	OCUPACIÓN DE CUPOS (INSCRITOS ÷ CUPOS)
Maquillaje, Técnica en Uñas, Peluquería 1 y 2	324	270	199	83,3 %
Técnica en Uñas, Colorimetría, Trenzas y Cosmetología	585	450	327	76,9 %
TOTAL	1.067	864	653	81,0 %

La acogida de la oferta se evidencia en que se inscribieron 864 participantes, equivalentes al 81,0 % de los 1.067 cupos planificados, y en que 653 de ellos culminaron y aprobaron su formación, lo que representa una tasa de titulación del 75,6 %. Estas cifras confirman una demanda sostenida por la capacitación en cosmetología y belleza; la sede adicional no responde a una saturación de la sede actual, sino a la necesidad de acercar esta oferta a la población del centro de la ciudad y sectores aledaños, que hoy debe desplazarse hacia el sur para acceder a ella.

Limitación territorial de la sede actual

La ubicación del Centro O'Connor en la parroquia Ximena constituye una limitación territorial para los ciudadanos que residen, trabajan o desarrollan sus actividades en el centro de la ciudad y sectores aledaños, quienes deben desplazarse hacia el sur para acceder a los talleres.

Dado que los registros de inscripción no consignan de forma sistematizada la parroquia de domicilio de los participantes, esta limitación se sustenta en las siguientes condiciones verificables: (i) la oferta de cosmetología y belleza se concentra en una sola sede, que funciona en el Centro de Artes y Oficios O'Connor, entre las calles Washington y San Salvador, en el sur de la ciudad; (ii) el centro de Guayaquil es el punto de convergencia de las troncales del sistema Metrovía y de la mayor parte de las rutas de transporte urbano que conectan el norte, el sur y el oeste de la ciudad, por lo que una sede en ese sector resulta accesible desde la mayoría de sectores en un solo trayecto; y, (iii) los cursos exigen asistencia diaria durante dos (2) meses, por lo que el tiempo y el costo de traslado inciden directamente en la permanencia y titulación de los participantes. A partir de la apertura de la sede adicional, la Dirección de Educación registrará en la ficha de inscripción la parroquia de domicilio de los participantes, a fin de medir la cobertura territorial alcanzada.

Motivo de la selección del sector centro de Guayaquil

La unidad requirente plantea ubicar la sede adicional en el sector centro de la ciudad de Guayaquil. La referencia a la parroquia Pedro Carbo (Concepción) es únicamente preferencial y no constituye una condición excluyente: se acepta cualquier inmueble ubicado en las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta), de modo que la ubicación no restringe la participación a un sector o inmueble determinado; además, el procedimiento no asigna puntaje por ubicación y la verificación es de cumple / no cumple.

La preferencia por el centro se sustenta en los siguientes criterios:

a) Demanda: según la información de la Dirección de Educación, en 2026 los cursos de cosmetología y belleza de la sede actual del Centro de Capacitación Continua O'Connor ofertaron 1.067 cupos, con 864 inscritos (81,0 % de ocupación) y 653 graduados, con una sola sede ubicada en el sector sur (parroquia Ximena). La sede adicional tiene como meta al menos 400 graduados en cuatro (4) ciclos de dos (2) meses.

b) Cobertura: una segunda sede en el sur no amplía la cobertura territorial; ubicarla en el centro permite atender a la población del centro, del norte y de los sectores aledaños que hoy deben trasladarse hasta la parroquia Ximena, desconcentrando la oferta de capacitación.

c) Accesibilidad: el centro de la ciudad es el punto de convergencia de las troncales de la Metrovía y de la mayor parte de las rutas de transporte urbano, lo que facilita el acceso de participantes provenientes del norte, sur y oeste de la ciudad con un solo medio de transporte, en jornadas matutina y vespertina; además, concentra actividad comercial, administrativa y de servicios, lo que permite que los participantes combinen la capacitación con sus actividades laborales o de estudio.

d) Justificación del área técnica: la Jefatura de Centros Educativos de la Dirección de Educación justifica la necesidad de contar con la sede en la zona céntrica en los siguientes términos:

“La Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil, en cumplimiento de su compromiso institucional de promover el desarrollo social, la formación integral y el fortalecimiento de las capacidades de la ciudadanía, impulsa programas de capacitación gratuitos orientados a brindar herramientas prácticas que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población, fomentando el emprendimiento, la autonomía económica y la generación de ingresos para las familias del cantón.

En este contexto, la contratación del arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor responde a una necesidad institucional vinculada con la creciente demanda ciudadana de acceder a cursos y talleres de cosmetología y belleza, áreas de formación que representan una oportunidad concreta para desarrollar habilidades técnicas, iniciar actividades productivas por cuenta propia y fortalecer emprendimientos existentes.

La gratuidad de los servicios constituye un componente fundamental de esta iniciativa, puesto que permite que personas con recursos económicos limitados accedan a procesos de formación que, de otra manera, podrían resultarles inaccesibles debido al costo que representan los cursos particulares. En consecuencia, ampliar la cobertura de estos programas significa generar mayores oportunidades de inclusión social y económica, especialmente para quienes buscan adquirir conocimientos que les permitan mejorar sus condiciones de vida y contribuir al sostenimiento de sus hogares.

Adicionalmente, se considera relevante que, en el sector de influencia previsto para la nueva sede, no se cuenta con una alternativa identificada que ofrezca este tipo de capacitación de manera gratuita, situación que refuerza la pertinencia de ampliar la presencia institucional y acercar estos servicios a la comunidad. La disponibilidad de un espacio destinado específicamente al desarrollo de estas actividades permitiría atender a un mayor número de beneficiarios, facilitar su acceso a la formación y responder de manera más eficiente a las necesidades identificadas en el territorio.”

De esta manera, la sede adicional desconcentra la oferta hoy ubicada en el sur y la vuelve accesible para la población del centro y de los sectores aledaños.

Población que se estima atender

Conforme a la capacidad proyectada por la unidad requirente —tres (3) paralelos de 25 a 30 estudiantes en jornadas matutina y vespertina—, la sede adicional podrá atender entre 150 y 180 participantes por ciclo de capacitación.

Considerando que los cursos tienen una duración de dos (2) meses y que, con los períodos de inscripción e inducción, es posible ejecutar cuatro (4) ciclos durante el año de arrendamiento, la sede adicional dispondrá de entre 600 y 720 cupos. Aplicando la ocupación (81,0 %) y la tasa de titulación (75,6 %) registradas en 2026, se proyectan entre 490 y 580 inscritos y entre 370 y 440 graduados; en consecuencia, la meta de la sede adicional es de al menos cuatrocientos (400) beneficiarios graduados durante el año de arrendamiento.

Por lo expuesto, se evidencia la necesidad institucional de contar con un inmueble en el sector centro de Guayaquil, en cualquiera de las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta), preferentemente en la parroquia Pedro Carbo (Concepción), sin carácter excluyente, con un área útil no menor a 250 m², en planta libre o abierta, apta para el desarrollo simultáneo de un mínimo de tres cursos, que permita implementar una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor y acercar los cursos y/o talleres gratuitos de cosmetología y belleza a la ciudadanía.

En función de los antecedentes expuestos, se determina la necesidad institucional de contar con un espacio físico adicional que permita ampliar la cobertura territorial de los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza que actualmente se desarrollan en el Centro de Capacitación Continua O'Connor, facilitando el acceso de la ciudadanía del sector centro de Guayaquil y fortaleciendo la capacidad de atención de la EP DASE. Para tal efecto, se requiere disponer de un inmueble que reúna las condiciones de ubicación, área, distribución, funcionalidad, accesibilidad y demás características necesarias para el desarrollo de las actividades de capacitación durante el período requerido.

1.5 Objetivo general

Disponer de un espacio físico adecuado en el sector centro de Guayaquil, en cualquiera de las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta), preferentemente en la parroquia Pedro Carbo (Concepción), sin carácter excluyente, que permita implementar una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, con el propósito de ampliar la cobertura y acercar a la ciudadanía los cursos y/o talleres gratuitos de cosmetología y belleza que ejecuta la Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil.

1.6 Objetivos específicos

- Ampliar la cobertura territorial de los servicios gratuitos de capacitación de la EP DASE.
- Acercar la oferta de capacitación a la ciudadanía del sector centro de Guayaquil y facilitar el acceso de quienes actualmente deben trasladarse al sector sur.
- Incrementar la capacidad de atención mediante la implementación de tres paralelos en jornadas matutina y vespertina.
- Disponer de espacios adecuados para el desarrollo de actividades teóricas y prácticas.
- Garantizar condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida.
- Garantizar la disponibilidad del espacio físico requerido para el desarrollo continuo de los cursos y/o talleres durante el plazo de un (1) año.

2. BASE LEGAL

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

El artículo 227 de la Carta Magna determina que: “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”.

El artículo 288 ibidem determina que: “Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas”.

El segundo inciso del artículo 297 ibidem establece que: “(...) las instituciones y entidades que reciban o transfieran bienes o recursos públicos se someterán a las normas que las regulan y a los principios y procedimientos de transparencia, rendición de cuentas y control público”.

LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

“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 (...)”.

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

“Art. 65.- Determinación de la necesidad y análisis de mejor valor por dinero.- Previo al inicio del procedimiento de contratación, la unidad requirente elaborará un informe de necesidad que justifique la contratación. Dicho informe contendrá el análisis de beneficio, eficiencia y efectividad, considerando la necesidad y capacidad institucional. Asimismo, incorporará un análisis preliminar del mejor valor por dinero, orientado a definir la estrategia de contratación más adecuada, considerando aquellas características que contribuyan a maximizar los resultados del gasto público durante el ciclo de vida del bien, la obra o el servicio objeto de la contratación”.

“Art. 320.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendataria.- En el caso de que las entidades contratantes sean arrendatarias se seguirá el siguiente procedimiento y condiciones:

1. Las entidades contratantes publicarán en el Portal de Contratación Pública el pliego en el que constará las condiciones mínimas del inmueble requerido, con la referencia al sector y lugar de ubicación del mismo. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes, sin perjuicio de que se puedan efectuar invitaciones directas;
2. La entidad contratante adjudicará el contrato de arrendamiento a la mejor oferta tomando en consideración el cumplimiento de las condiciones previstas en el pliego y el precio del canon arrendaticio;
3. El valor del canon de arrendamiento será determinado sobre la base de los valores de mercado vigentes en el lugar en el que se encuentre el inmueble;
4. El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destino que se le dará; y,
5. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito en el Registro Único de Proveedores RUP.

6. Las entidades arrendatarias podrán renovar, por una sola vez, los contratos de arrendamiento, por un plazo igual o inferior al del contrato renovado. Posteriormente podrán arrendar el mismo inmueble, luego de efectuar un nuevo procedimiento y con las debidas justificaciones del caso".

"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".

3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

3.1 Situación actual

La Dirección de Educación, a través de la Jefatura de Centros Educativos, desarrolla y coordina actividades de formación y capacitación dirigidas a la ciudadanía, entre ellas las que se ejecutan en el Centro de Capacitación Continua O'Connor, ubicado en la parroquia Ximena, al sur de la ciudad.

Dentro de la oferta de capacitación institucional, la línea de cosmetología y belleza presenta una demanda significativa. De acuerdo con la información proporcionada por la unidad requirente, durante el año 2026, hasta la fecha de elaboración del presente documento, aproximadamente 1.000 beneficiarios han culminado sus procesos de formación en el Centro O'Connor, 653 de ellos en los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza (864 inscritos sobre 1.067 cupos planificados), lo que evidencia la existencia de una demanda efectiva por este tipo de capacitación.

Actualmente, esta oferta se encuentra concentrada en el Centro de Capacitación Continua O'Connor, ubicado en el sector sur de la ciudad. Esta concentración territorial constituye una limitación para el acceso de ciudadanos domiciliados en el centro de Guayaquil y sectores aledaños, debido a los desplazamientos que deben realizar para acceder a la oferta de capacitación.

Ante esta situación, la Dirección de Educación ha identificado la necesidad de disponer de una sede adicional en el sector centro de Guayaquil, en cualquiera de las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta), preferentemente en la parroquia Pedro Carbo (Concepción), sin carácter excluyente, que permita desconcentrar territorialmente la oferta de capacitación, facilitar el acceso de la ciudadanía e incrementar la capacidad institucional de atención, tomando como referencia la experiencia y oferta desarrollada en el Centro O'Connor.

La necesidad identificada corresponde a la disponibilidad temporal de un inmueble que reúna condiciones de ubicación, superficie, distribución, funcionalidad y demás características necesarias para el desarrollo de las actividades de capacitación previstas, durante el plazo de un (1) año establecido por la unidad requirente mediante memorando Nro. EP-DASE-EDU-2026-630.

La presente necesidad no se encuentra contemplada en el Plan Anual de Contratación – PAC 2026, particular que se analiza en el numeral 3.5.

3.2 Capacidad institucional instalada

La EP DASE cuenta con capacidad institucional para planificar, coordinar y ejecutar actividades de formación y capacitación a través de la Dirección de Educación y la Jefatura de Centros Educativos, así como con experiencia operativa derivada del funcionamiento del Centro de Capacitación Continua O'Connor.

La institución dispone actualmente de infraestructura para el desarrollo de actividades de capacitación; sin embargo, dicha capacidad instalada se encuentra localizada principalmente en el sector sur de la ciudad. El Centro de Capacitación Continua O'Connor atiende la oferta existente en dicha zona, por lo que su ubicación no permite atender la necesidad de acceso de ciudadanos del centro de Guayaquil y sectores aledaños.

Por otra parte, la EP DASE no dispone, en el centro de la ciudad, de un inmueble propio o bajo su administración que cuente con un área libre no menor a 250 m² que permita desarrollar simultáneamente tres cursos o paralelos de los talleres.

El Edificio Central de la institución, ubicado en las calles Sargento Vargas Nro. 114 y Av. Olmedo, se encuentra destinado al funcionamiento de las unidades administrativas, por lo que su infraestructura y uso actual no permiten atender la necesidad identificada sin afectar las actividades institucionales que actualmente se desarrollan en dicho inmueble.

En consecuencia, la capacidad institucional existente permite ejecutar y gestionar las actividades de capacitación; no obstante, existe una limitación de capacidad física y territorial para ampliar dicha oferta hacia el centro de Guayaquil.

La contratación requerida busca complementar la capacidad institucional existente mediante la disponibilidad temporal de un inmueble adecuado, sin duplicar la infraestructura administrativa ni modificar la finalidad de los espacios actualmente destinados a otras actividades institucionales.

La capacidad proyectada para la sede adicional, conforme a la planificación de la unidad requirente, es la siguiente:

PARÁMETRO	CAPACIDAD
Cursos (paralelos)	3
Estudiantes por curso	25 – 30
Estudiantes por jornada	75 – 90
Jornadas (matutina y vespertina)	2
Capacidad potencial diaria	150 – 180 participaciones

La cantidad acumulada de beneficiarios durante el período contractual dependerá de la duración de los cursos, número de convocatorias, rotación de estudiantes y programación académica aprobada por la Dirección de Educación.

3.3 Análisis e importancia de la contratación

IMPORTANCIA DE LA CONTRATACIÓN

La importancia de la contratación se sustenta en la necesidad de ampliar la cobertura territorial de los servicios gratuitos de capacitación que presta la EP DASE, considerando que actualmente

la infraestructura disponible para el desarrollo de estas actividades se encuentra principalmente localizada en el sector sur de la ciudad.

La brecha identificada se encuentra determinada por la diferencia entre:

- la capacidad institucional existente para desarrollar y gestionar los procesos de capacitación; y
- la disponibilidad de infraestructura física adecuada en la ubicación territorial requerida para ampliar la cobertura de dichos servicios.

En términos físicos, la unidad requirente ha determinado como requerimiento mínimo un área útil de 250 m², en planta libre o abierta, que permita a la EP DASE organizar el desarrollo simultáneo de tres cursos o paralelos.

Por tanto, la infraestructura actualmente disponible permite atender la oferta de capacitación en el Centro O'Connor, pero no permite cubrir la necesidad adicional de infraestructura en el centro de Guayaquil.

La brecha podrá ser verificada mediante la documentación institucional que acredite la inexistencia o indisponibilidad de un inmueble propio o bajo administración de la EP DASE que reúna simultáneamente las condiciones de ubicación, superficie, distribución y funcionalidad requeridas.

La contratación del inmueble permitirá atender esta brecha durante el período contractual, incorporando temporalmente la infraestructura física necesaria para ampliar la cobertura territorial de la oferta de capacitación.

ANÁLISIS DE BENEFICIO

La contratación permitirá ampliar la cobertura territorial de los servicios gratuitos de capacitación en cosmetología y belleza que desarrolla la EP DASE, mediante la implementación de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor en el centro de Guayaquil. Esto permitirá atender la demanda de capacitación identificada en el centro de Guayaquil y sectores aledaños, facilitando el acceso a los cursos y/o talleres que actualmente se desarrollan en el Centro de Capacitación Continua O'Connor, ubicado en el sector sur de la ciudad.

La implementación de la sede adicional permitirá complementar la capacidad de atención existente y generar mayores oportunidades de acceso a los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza, contribuyendo a una mayor cobertura territorial de los servicios de capacitación institucionales.

De acuerdo con la planificación de la unidad requirente, la sede adicional podrá funcionar con tres paralelos en jornadas matutina y vespertina, con una capacidad potencial de atención de 150 a 180 participaciones diarias. Esta capacidad corresponde al potencial operativo de la sede y estará sujeta a la duración de los cursos, número de convocatorias y programación académica aprobada por la Dirección de Educación.

En consecuencia, el beneficio de la contratación se concreta en disponer de infraestructura física adicional que permita atender la demanda de capacitación identificada, ampliar la cobertura territorial de los servicios gratuitos y facilitar su acceso a la población del centro de Guayaquil y sectores aledaños.

ANÁLISIS DE EFICIENCIA

La eficiencia de la contratación se analizará considerando la correspondencia entre las características del inmueble requerido, su aprovechamiento funcional y los recursos económicos destinados al arrendamiento durante el período contractual.

El área mínima de 250 m² responde a la necesidad determinada por la unidad requirente para desarrollar simultáneamente tres cursos o paralelos de los talleres en un área útil en planta libre o abierta. Esta condición permitirá que la superficie contratada guarde relación con la capacidad operativa prevista y con la finalidad del inmueble: con un máximo de 90 participantes simultáneos por jornada, el área mínima equivale a aproximadamente 2,8 m² por participante, incluidas las áreas de circulación y las baterías sanitarias.

La ubicación constituye un factor relevante para la eficiencia de la contratación, debido a que el inmueble permitirá complementar la infraestructura existente y atender la demanda de capacitación identificada en el centro de Guayaquil y sectores aledaños, conforme a la necesidad determinada por la unidad requirente.

Desde el punto de vista económico, la eficiencia se medirá sobre el canon de arrendamiento y el costo total asociado al inmueble durante el plazo contractual de un (1) año, mediante los siguientes indicadores, que servirán para comparar las ofertas entre sí y con los valores de mercado del sector:

INDICADOR	FÓRMULA	CRITERIO DE EFICIENCIA
Costo mensual por m ²	Canon mensual ÷ área útil del inmueble (m ²)	Igual o inferior al valor de mercado por m ² del sector determinado en el estudio de mercado.
Costo mensual por paralelo	Canon mensual ÷ número de paralelos simultáneos (3)	Menor costo por paralelo entre las ofertas que cumplan las condiciones requeridas.
Costo por plaza de capacitación	Canon mensual ÷ capacidad diaria (150 – 180 participaciones)	Menor costo por plaza entre las ofertas que cumplan las condiciones requeridas.
Costo total del contrato	Canon mensual × 12 meses	Dentro del presupuesto referencial y de la certificación presupuestaria.
Aprovechamiento del inmueble	Jornadas utilizadas ÷ jornadas disponibles (2 jornadas × días hábiles)	Uso de las dos jornadas, matutina y vespertina, conforme a la programación académica de la Dirección de Educación.

Finalmente, el aprovechamiento del inmueble deberá guardar correspondencia con la planificación académica de la Dirección de Educación, considerando su utilización en jornadas matutina y vespertina y la capacidad proyectada de atención de la sede adicional.

ANÁLISIS DE EFECTIVIDAD

La efectividad de la contratación se determinará en función de su contribución al cumplimiento de los objetivos institucionales y de la finalidad prevista para la implementación de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor.

En este sentido, la contratación será efectiva en la medida en que permita ampliar la cobertura territorial de los servicios gratuitos de capacitación de la EP DASE, acercar los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza a la ciudadanía del centro de Guayaquil y sectores aledaños, incrementar la capacidad de atención mediante la implementación de tres paralelos en jornadas matutina y vespertina, y disponer de espacios adecuados para el desarrollo de las actividades teóricas y prácticas.

Asimismo, la efectividad estará relacionada con la disponibilidad de un inmueble que reúna las condiciones de ubicación, superficie, distribución, funcionalidad, accesibilidad y demás características requeridas por la unidad requirente, permitiendo el desarrollo de las actividades de capacitación durante el plazo contractual de un (1) año.

El cumplimiento de estos resultados podrá verificarse mediante la disponibilidad y utilización del inmueble para el desarrollo de la programación académica aprobada por la Dirección de Educación, así como mediante los registros institucionales de los beneficiarios matriculados y graduados en la sede adicional.

De esta manera, la contratación contribuirá al cumplimiento de las competencias de la EP DASE relacionadas con la gestión y ejecución de programas y proyectos en el ámbito social y educativo, así como con la ampliación del acceso de la ciudadanía a los servicios de capacitación institucionales.

3.4 Justificación del tipo de contratación

La necesidad identificada se sustenta en la demanda de capacitación en cosmetología y belleza y en la necesidad institucional de ampliar la cobertura territorial de los servicios gratuitos de capacitación, mediante la implementación de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor en el centro de Guayaquil.

La EP DASE cuenta con capacidad administrativa, técnica y operativa para planificar, coordinar y ejecutar las actividades de capacitación; sin embargo, no dispone de un inmueble institucional disponible en el centro de Guayaquil que reúna las condiciones de ubicación, superficie, distribución y funcionalidad requeridas para implementar la sede adicional.

La contratación de un inmueble permitirá atender la brecha de infraestructura física identificada, disponiendo temporalmente de un espacio adecuado para el desarrollo de los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza, con una capacidad proyectada de tres paralelos de 25 a 30 estudiantes cada uno, en jornadas matutina y vespertina, equivalente a una capacidad potencial de 150 a 180 participaciones por día, conforme a la planificación de la unidad requirente.

En consecuencia, el arrendamiento resulta necesario para complementar la capacidad institucional existente, ampliar la cobertura territorial de los servicios de capacitación y facilitar el acceso de la ciudadanía del centro de Guayaquil y sectores aledaños, aprovechando la capacidad operativa y académica desarrollada por la Dirección de Educación.

En este sentido, el arrendamiento de un bien inmueble constituye el tipo de contratación requerido para atender la necesidad de disponer temporalmente del espacio físico necesario para el funcionamiento de la sede adicional, de conformidad con el artículo 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que establece el procedimiento aplicable cuando la entidad contratante tiene la calidad de arrendataria.

3.5 Justificación institucional

Esta unidad, en ejercicio de las atribuciones y competencias que se detallan a continuación, presenta esta necesidad de contratación que permitirá cumplir los siguientes objetivos institucionales:

ELEMENTO	DETALLE
Meta institucional	Contribuir al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil mediante la ampliación de la cobertura territorial de los programas de capacitación continua que ejecuta la EP DASE, en concordancia con la Gaceta Nro. 43 de la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Guayaquil".

ELEMENTO	DETALLE
Objetivo del Plan de Ordenamiento Territorial	Artículo 11.- Objetivos estratégicos de desarrollo: Fortalecer la capacidad productiva de la población generando acceso a mayores oportunidades mediante programas de formación continua en distintas áreas y entrega de herramientas complementarias.
Objetivo institucional	Fortalecer la prestación de los servicios de acción social y educación de la EP DASE, garantizando espacios adecuados para la ejecución de los programas de capacitación dirigidos a la ciudadanía.
Competencia / atribución	Dirección Administrativa, literal b): "Supervisar los contratos de arrendamiento de instalaciones y equipos necesarios para las operaciones de la empresa pública, asegurando su adecuada gestión y cumplimiento de los términos acordados". Dirección de Educación, literal a): "Diseñar, planificar y ejecutar programas educativos orientados a cubrir las necesidades de aprendizaje de la comunidad atendida por la institución".
Demanda institucional	Arrendamiento de un inmueble de al menos 250 m ² , ubicado en el sector centro de Guayaquil, en cualquiera de las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta), preferentemente en la parroquia Pedro Carbo (Concepción), sin carácter excluyente, para implementar una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, en planta libre o abierta, apta para el desarrollo simultáneo de un mínimo de tres cursos y/o talleres de cosmetología y belleza, por el plazo de un (1) año, conforme a los Memorandos Nro. EP-DASE-EDU-2026-612 y EP-DASE-EDU-2026-630.
Alineación con el Plan Operativo Anual	La necesidad se encuentra alineada al Plan Operativo Anual 2026 de la EP DASE, con el código POA A1.B3.C21.D5.
Alineación con el presupuesto de la empresa	Se realizará la reforma presupuestaria correspondiente dentro del ítem presupuestario Nro. 730502.
Alineación con el Plan Anual de Contrataciones	La necesidad no consta en el PAC 2026. No será obligatoria la publicación en el PAC inicial o reformulado de los siguientes procedimientos de contratación: a) Ínfima cuantía; b) Contrataciones en situación de emergencia; c) Arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles; y, d) Aquellos que la Ley o el Reglamento determine su reserva o confidencialidad correspondiente.

4. APLICACIÓN Y DETALLE PRESUPUESTARIO

En función de la Gaceta Nro. 3 del 17 de julio de 2023, se detalla el Área de Gestión Administrativa a la que atiende el proyecto:

Distrito	Área de Gestión Administrativa (AGA)
Cantonal	19

Si bien la sede adicional se ubicará en el centro de la ciudad, los cursos y/o talleres son gratuitos y abiertos a la ciudadanía de todo el cantón Guayaquil; por lo tanto, el proceso de contratación tiene alcance cantonal y su intervención corresponde a las 19 Áreas de Gestión Administrativa (AGA).

La presente necesidad se encuentra vinculada al código POA A1.B3.C21.D5 y asociada a la siguiente partida presupuestaria:

PARTIDA PRESUPUESTARIA	NOMBRE DE LA PARTIDA PRESUPUESTARIA	CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
730502	Edificios, Locales y Residencias, Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamiento)	ARRENDAMIENTO MENSUAL DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADICIONAL DEL CENTRO DE CAPACITACIÓN CONTINUA O'CONNOR EN EL CENTRO DE GUAYAQUIL (ÁREA MÍNIMA 250 m ²) PLAZO: 367 DÍAS	m ²	250

El presupuesto referencial se determinará sobre la base de los valores de mercado vigentes en el sector donde se ubique el inmueble, conforme al numeral 3 del artículo 320 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y constará en el instrumento de determinación del presupuesto referencial que se elabore para el efecto.

5. PRODUCTOS ESPERADOS

La Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil requiere el "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADICIONAL DEL CENTRO DE CAPACITACIÓN CONTINUA O'CONNOR, DESTINADA AL DESARROLLO DE CURSOS Y/O TALLERES DE COSMETOLOGÍA Y BELLEZA DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE ACCIÓN SOCIAL Y EDUCACIÓN DE GUAYAQUIL", el cual deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN
DESTINO	Sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, para el desarrollo de cursos y/o talleres gratuitos de cosmetología y belleza.
UBICACIÓN	Centro de la ciudad de Guayaquil, preferentemente en la parroquia Pedro Carbo (Concepción), sin carácter excluyente: se acepta cualquier inmueble ubicado en las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta).
SECTOR	El inmueble deberá ubicarse en el centro de Guayaquil, preferentemente en la parroquia Pedro Carbo o en las parroquias urbanas del centro de la ciudad que permitan cumplir la finalidad de desconcentración territorial de la oferta de capacitación, con vías de acceso adecuadas, pavimentación en sus alrededores y cercanía a rutas de transporte público.
TIPO DE INMUEBLE	Local o edificación de uso no residencial, apto para el desarrollo de actividades de capacitación.
ÁREA TOTAL MÍNIMA	250 m². Se aceptarán inmuebles de mayor superficie, siempre que cumplan las demás características establecidas.
DISTRIBUCIÓN MÍNIMA	- Área útil en planta libre o abierta, sin que se requieran divisiones internas, en la que la EP DASE organizará el desarrollo simultáneo de un mínimo de tres (3) cursos o paralelos de 25 a 30 participantes cada uno. - Baterías sanitarias.
SERVICIOS MÍNIMOS QUE DEBE INCLUIR	- Alumbrado e iluminación en todas las áreas. - Energía eléctrica, agua potable y alcantarillado: El inmueble deberá contar con las conexiones e instalaciones necesarias y encontrarse en condiciones óptimas para su provisión. El arrendador deberá garantizar la existencia y disponibilidad de las acometidas y puntos de conexión necesarios para que la entidad pueda gestionar, ante las empresas prestadoras correspondientes, la instalación de los medidores y la contratación de los respectivos servicios. - Red telefónica y de telecomunicaciones disponible o con posibilidad de instalación.
CONDICIONES PARA LOS TALLERES PRÁCTICOS	- Instalaciones eléctricas en buen estado, con tomacorrientes suficientes distribuidos en el área útil para el uso de equipos eléctricos de peluquería y estética. - Puntos de agua y desagüe en al menos un sector del área útil que pueda destinarse a las prácticas. - Ventilación natural o mecánica e iluminación adecuadas en el área útil.
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	Acceso interior para personas con discapacidad o movilidad reducida.
SEGURIDAD	Condiciones de seguridad contra incendios (Extintores, señalética y rutas de evacuación) que permitan a la EP DASE obtener el permiso de funcionamiento del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.
USO DEL INMUEBLE	Apto para actividades de capacitación, de uso exclusivo de la EP DASE durante el plazo contractual.
OTRAS CARACTERÍSTICAS	- Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, con una periodicidad semestral y, adicionalmente, cuando se presenten daños o desperfectos que requieran atención, previa solicitud del arrendatario.

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN
	- Atención y reparación de filtraciones de agua que se presenten durante la vigencia del contrato, cuando correspondan a condiciones propias del inmueble, previa solicitud del arrendatario. - En caso de que el inmueble cuente con equipos de aire acondicionado, mantenimiento preventivo y correctivo de dichos equipos, con una periodicidad trimestral y, adicionalmente, cuando se presenten daños o desperfectos que requieran atención, previa solicitud del arrendatario. - Mantenimiento, conservación y reparación de los elementos e instalaciones propias del inmueble, incluyendo los daños, desperfectos o deterioros que afecten su adecuado funcionamiento, seguridad, habitabilidad o las condiciones requeridas para el desarrollo de las actividades institucionales, siempre que correspondan al arrendador y no sean atribuibles al uso indebido por parte del arrendatario. - Los mantenimientos se ejecutarán conforme al cronograma detallado en el numeral 5.1.

5.1 Cronograma de mantenimientos a cargo del arrendador

Los mantenimientos incluidos en el arrendamiento se ejecutarán conforme al siguiente cronograma, cuyos meses se cuentan desde la suscripción del acta de entrega-recepción del inmueble (mes 1 al mes 12):

N.º	COMPONENTE	TIPO	PERIODICIDAD	MES DE EJECUCIÓN	ALCANCE MÍNIMO
1	Instalaciones eléctricas (tableros, breakers, cableado, tomacorrientes, interruptores y luminarias)	Preventivo	Semestral	Mes 6 y mes 12	Revisión y ajuste de tableros y conexiones, prueba de circuitos y tomacorrientes, reemplazo de luminarias, tomas o interruptores defectuosos.
2	Instalaciones hidrosanitarias (tuberías, grifería, inodoros, lavamanos, desagües y, de existir, cisterna y bomba)	Preventivo	Semestral	Mes 6 y mes 12	Detección y reparación de fugas, limpieza de sumideros y desagües, revisión de grifería y piezas sanitarias; limpieza de cisterna, de existir.
3	Cubierta, canales, bajantes y paredes exteriores	Preventivo	Anual	Mes 2 (antes del inicio de la época lluviosa)	Inspección y limpieza de canales y bajantes, sellado de puntos de posible filtración.
4	Equipos de aire acondicionado (de existir)	Preventivo	Trimestral	Mes 3, mes 6, mes 9 y mes 12	Limpieza de filtros, serpentines y drenajes; verificación de presión de refrigerante y funcionamiento general.
5	Equipos de seguridad contra incendios provistos por el arrendador (extintores, luces de emergencia, detectores de humo)	Preventivo	Anual	Mes 1 y a la fecha de vencimiento de la recarga	Verificación de vigencia y recarga de extintores; prueba de luces de emergencia y detectores.
6	Todos los componentes del inmueble (incluye filtraciones de agua)	Correctivo	A solicitud del arrendatario	Cuando se presente el daño	Atención en un máximo de 48 horas desde la notificación del Administrador del Contrato y solución en un máximo de 5 días calendario; en emergencias (corte eléctrico, inundación o fuga mayor) atención en un máximo de 24 horas.

El arrendador coordinará con el Administrador del Contrato, con al menos tres (3) días hábiles de anticipación, la fecha y hora de cada mantenimiento preventivo, que se ejecutará preferentemente fuera del horario de clases para no afectar el desarrollo de los cursos y/o talleres. Cada mantenimiento se respaldará con un informe técnico con registro fotográfico, que será validado por el Administrador del Contrato mediante acta o informe de conformidad.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo total para la ejecución de la presente contratación es de trescientos sesenta y siete (367) días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del contrato, conforme al siguiente detalle:

- Entrega del bien inmueble: el arrendador deberá entregar el bien inmueble al Administrador del Contrato en un plazo de hasta dos (2) días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del contrato, lo que se formalizará mediante la suscripción del acta de entrega-recepción del inmueble.
- Prestación del servicio de arrendamiento: una vez suscrita el acta de entrega-recepción del inmueble y verificada su conformidad por parte de la entidad, iniciará la fase de prestación del servicio de arrendamiento, la cual tendrá una duración continua de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, equivalentes a un (1) año o doce (12) meses.

En consecuencia, el plazo total de 367 días resulta de sumar los dos (2) días de entrega del inmueble y los trescientos sesenta y cinco (365) días de arrendamiento. El canon se reconocerá únicamente por los doce (12) meses de arrendamiento, contados desde la suscripción del acta de entrega-recepción del inmueble.

7. ANÁLISIS PRELIMINAR DEL MEJOR VALOR POR DINERO

Conforme al artículo 65 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el análisis preliminar del mejor valor por dinero se orienta a definir la estrategia de contratación más adecuada, considerando aquellas características que contribuyan a maximizar los resultados del gasto público durante el ciclo de vida del bien, la obra o el servicio objeto de la contratación.

Para atender la necesidad identificada, se analizaron las alternativas de utilizar infraestructura institucional existente, adquirir un inmueble y arrendar un inmueble, considerando que la EP DASE requiere disponer de un espacio físico en el sector centro de Guayaquil, en cualquiera de las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta), preferentemente en la parroquia Pedro Carbo (Concepción), sin carácter excluyente, para implementar una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor destinada al desarrollo de cursos y/o talleres de cosmetología y belleza durante un período de un (1) año.

La utilización de infraestructura institucional existente no resulta viable, debido a que la EP DASE no dispone en el centro de Guayaquil de un inmueble propio o bajo su administración que reúna las condiciones de superficie, distribución y funcionalidad requeridas para desarrollar simultáneamente tres cursos o paralelos. Adicionalmente, los espacios institucionales actualmente disponibles se encuentran destinados al desarrollo de otras actividades, por lo que su utilización para la sede adicional afectaría la finalidad para la cual se encuentran asignados.

La adquisición de un inmueble tampoco constituye una alternativa adecuada para atender la necesidad identificada. Para que esta alternativa permita satisfacer el requerimiento, sería necesario contar con un inmueble disponible para adquisición en el sector centro de Guayaquil, en cualquiera de las parroquias urbanas del centro (Pedro Carbo, Rocafuerte, Olmedo, Bolívar, Nueve de Octubre, Roca, Sucre, Ayacucho, García Moreno y Urdaneta), preferentemente en la parroquia Pedro Carbo (Concepción), sin carácter excluyente, que reúna las condiciones de

superficie, distribución, funcionalidad, seguridad, accesibilidad y demás características requeridas. Por tanto, esta alternativa requeriría verificar previamente la existencia de inmuebles disponibles para compra que cumplan integralmente con las condiciones establecidas.

Aun cuando se identificara en el mercado un inmueble disponible para adquisición que reúna las condiciones requeridas, esta alternativa implicaría destinar recursos públicos para la compra de un activo inmobiliario de carácter permanente, cuyo costo de adquisición sería significativamente superior al requerido para atender una necesidad temporal de un (1) año. Asimismo, la propiedad del inmueble generaría obligaciones y costos permanentes relacionados con su conservación, mantenimiento, administración y demás gastos asociados a su tenencia, los cuales no resultan necesarios para cumplir la finalidad específica del requerimiento.

En consecuencia, la adquisición no guarda correspondencia con el carácter temporal de la necesidad identificada, puesto que la EP DASE requiere la disponibilidad y utilización de un espacio físico durante un período determinado, mas no la incorporación de un inmueble a su patrimonio.

El arrendamiento, en cambio, permite disponer del inmueble requerido durante el período estrictamente necesario para atender la necesidad institucional, sin comprometer recursos públicos en la adquisición de un activo permanente y sin generar para la EP DASE las obligaciones inherentes a la propiedad del inmueble. Esta alternativa permite asignar los recursos al período efectivo de utilización de la infraestructura y complementar temporalmente la capacidad institucional existente.

En consecuencia, el arrendamiento constituye la alternativa que permite atender de manera directa y temporal la brecha de infraestructura física identificada, posibilitando la implementación de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor sin adquirir un inmueble que no resulta necesario para cumplir la finalidad del requerimiento.

Una vez determinada la estrategia de arrendamiento, el análisis preliminar de mejor valor por dinero deberá considerar aquellas características del inmueble que contribuyan al cumplimiento de la finalidad institucional y permitan maximizar los resultados del gasto público durante el período de utilización. En este sentido, deberán considerarse la ubicación, superficie, distribución, funcionalidad, capacidad, seguridad, accesibilidad, estado de conservación, condiciones de mantenimiento y disponibilidad del inmueble durante el plazo contractual, así como el canon de arrendamiento y los costos asociados a su utilización.

La ubicación constituye una característica determinante, debido a que la necesidad institucional responde a la ampliación de la cobertura territorial de los servicios de capacitación hacia el centro de Guayaquil y sectores aledaños. Por tanto, el inmueble deberá encontrarse en el sector requerido para contribuir efectivamente al cumplimiento de la finalidad prevista.

La superficie y distribución deberán guardar correspondencia con la necesidad determinada por la unidad requirente, considerando un área mínima de 250 m² en planta libre o abierta, que permita el desarrollo simultáneo de tres paralelos de los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza. Estas condiciones permitirán que el espacio contratado sea utilizado de acuerdo con la capacidad operativa prevista, evitando que resulte insuficiente o que se incorporen espacios que no guarden relación con la necesidad institucional.

La funcionalidad, seguridad y accesibilidad del inmueble deberán guardar relación con las actividades que se desarrollarán en la sede adicional, considerando la naturaleza de los cursos

y/o talleres y la atención de los beneficiarios en condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades previstas.

El estado de conservación y las condiciones de mantenimiento también deberán ser considerados, debido a su incidencia en la continuidad de las actividades durante el período contractual. En este sentido, se han establecido las obligaciones que corresponden al arrendador respecto del mantenimiento, conservación y reparación del inmueble, conforme al cronograma del numeral 5.1, reduciendo el riesgo de interrupciones y de costos adicionales para la institución que no correspondan al uso indebido por parte del arrendatario.

Asimismo, la disponibilidad del inmueble durante el plazo contractual de un (1) año constituye una condición necesaria para garantizar la continuidad de las actividades programadas por la Dirección de Educación y el aprovechamiento de la infraestructura contratada.

El canon de arrendamiento y los costos asociados a la utilización del inmueble deberán analizarse conjuntamente con las características antes señaladas. Por tanto, la determinación del mejor valor por dinero no deberá sustentarse exclusivamente en el menor canon, sino en la correspondencia entre el valor económico de la contratación y las condiciones que permitan atender integralmente la necesidad institucional durante el período contractual.

En consecuencia, el arrendamiento constituye la alternativa que permite atender la necesidad institucional identificada de manera temporal, eficiente y proporcional al período requerido, al posibilitar que la EP DASE disponga de un inmueble que reúna las condiciones necesarias para el funcionamiento de la sede adicional durante el plazo de un (1) año, sin asumir el desembolso de capital y las obligaciones permanentes asociadas a la adquisición de un inmueble. Esta alternativa permite orientar los recursos públicos hacia la atención efectiva de la necesidad durante el período en que se requiere la infraestructura, considerando las condiciones de uso y los costos asociados durante dicho período. Por tanto, el arrendamiento representa, de manera preliminar, la estrategia de contratación que permite obtener el mejor valor por dinero para la necesidad identificada, al maximizar los resultados del gasto público en función del período de utilización requerido y de las condiciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad institucional.

8. SOLICITUD

Con lo antes expuesto, me permito solicitar el inicio del proceso de contratación para el "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADICIONAL DEL CENTRO DE CAPACITACIÓN CONTINUA O'CONNOR, DESTINADA AL DESARROLLO DE CURSOS Y/O TALLERES DE COSMETOLOGÍA Y BELLEZA DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE ACCIÓN SOCIAL Y EDUCACIÓN DE GUAYAQUIL", bajo la modalidad de Procedimiento Especial – Arrendamiento de Bienes Inmuebles, con la finalidad de continuar con la elaboración de la documentación correspondiente a la fase preparatoria, de conformidad con la normativa legal vigente, de acuerdo con el siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	DETALLE
Nombre del objeto de contratación	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADICIONAL DEL CENTRO DE CAPACITACIÓN CONTINUA O'CONNOR, DESTINADA AL DESARROLLO DE CURSOS Y/O TALLERES DE COSMETOLOGÍA Y BELLEZA DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE ACCIÓN SOCIAL Y EDUCACIÓN DE GUAYAQUIL
Partida presupuestaria	730502 – Edificios, Locales y Residencias, Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamiento)
Tipo de proceso de contratación	Procedimiento Especial – Arrendamiento de Bienes Inmuebles

DESCRIPCIÓN	DETALLE
Tipo de compra	Servicio
Código CPC nivel 5 (Clasificación Central de Productos)	72112
Descripción del lote (CPC nivel 5)	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA DE BIENES RAICES NO RESIDENCIALES PROPIOS O ARRENDADOS
Código CPC nivel 9	721120012
Descripción CPC nivel 9	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS

9. ANEXOS

Se adjuntan como soporte obligatorio del presente informe los siguientes documentos:

- Anexo 1: Memorando Nro. EP-DASE-EDU-2026-612 de 15 de septiembre de 2026 – Levantamiento de necesidad de la Dirección de Educación.
- Anexo 2: Memorando Nro. EP-DASE-EDU-2026-630 de 28 de septiembre de 2026 – Alcance: plazo de arrendamiento de un (1) año.

10. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	NOMBRE Y CARGO	FIRMA ELECTRÓNICA
Elaborado por:	Lcda. Pierina Campodonico Vera GUARDALMACEN	 Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: PIERINA GIANELLA CAMPODONICO VERA ey2cMUzCiz CÓDIGO DE SERCOP
Revisado y aprobado por:	Ing. Ind. Carlos Jumbo García JEFE DE INVENTARIOS (E)	 Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: CARLOS XAVIER JUMBO GARCIA SJZXGASOfk CÓDIGO SERCOP VIGENTE