

CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-EPMASE-2026-002

TÉRMINOS DE REFERENCIA

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 %
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.

2. OBJETIVOS

2.1 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.

2.2 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.

3. JUSTIFICACIÓN

La Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil – EP DASE requiere disponer de un inmueble destinado al funcionamiento de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, con la finalidad de ampliar y desconcentrar territorialmente la oferta institucional de capacitación, particularmente en las áreas de cosmetología y belleza.

La necesidad se origina en que la oferta actual de estos cursos y/o talleres se desarrolla principalmente en las instalaciones del Centro de Capacitación Continua O'Connor, ubicadas en el sector sur de Guayaquil, mientras que existe población objetivo en el centro de la ciudad y sectores aledaños que requiere acceder a estos procesos de formación. Durante el año 2026, 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, lo que evidencia la

demanda atendida por la institución y la capacidad operativa desarrollada para la ejecución de estos procesos.

La EP DASE cuenta con capacidad institucional para planificar, coordinar y ejecutar las actividades de capacitación; sin embargo, no dispone actualmente de un inmueble propio o bajo su administración en el centro de Guayaquil que reúna las condiciones de ubicación, superficie, distribución y funcionalidad requeridas para implementar una sede adicional. En este contexto, se requiere contar con un espacio físico adecuado que permita desarrollar actividades teóricas y prácticas y atender la programación académica de la Dirección de Educación.

El inmueble deberá contar con un área útil en planta libre o abierta que permita a la EP DASE organizar tres cursos o paralelos simultáneos, con una capacidad referencial de entre 25 y 30 participantes por curso, así como el desarrollo de jornadas matutinas y vespertinas, de acuerdo con la planificación académica institucional, y deberá contar con las condiciones necesarias de servicios básicos, seguridad, accesibilidad y funcionalidad para el desarrollo de las actividades previstas.

En consecuencia, el arrendamiento permitirá disponer temporalmente de la infraestructura física requerida durante el plazo de un (1) año, complementando la capacidad institucional existente y permitiendo ampliar la cobertura territorial de los servicios gratuitos de capacitación de la EP DASE, acercando los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza a la población del centro de Guayaquil y sectores aledaños.

4. INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

La entidad dispone de información relacionada con la planificación y capacidad proyectada para el funcionamiento de la sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, destinada al desarrollo de cursos y/o talleres de cosmetología y belleza, contenida en los Memorandos Nro. EP-DASE-EDU-2026-612 y EP-DASE-EDU-2026-630 de la Dirección de Educación, que se adjuntan como soporte (Anexos 1 y 2).

Para la implementación de la sede adicional se requiere un inmueble de al menos 250 m², en planta libre o abierta, que permita desarrollar un mínimo de tres cursos o paralelos simultáneos en jornadas matutina y vespertina. La capacidad proyectada para la sede adicional 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

Esta información constituye la referencia institucional para determinar las condiciones de espacio y funcionalidad requeridas para el desarrollo de las actividades de capacitación previstas.

5. OBJETO DE CONTRATACIÓN

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

DESCRIPCIÓN	DETALLE
Partida presupuestaria	730502 – Edificios, Locales y Residencias, Parqueaderos, Casilleros Judiciales y Bancarios (Arrendamiento)
Tipo de proceso de contratación	Procedimiento Especial – Arrendamiento de Bienes Inmuebles
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 OPCION DE COMPRA DE BIENES RAICES NO RESIDENCIALES PROPIOS O ARRENDADOS
Código CPC nivel 9	721120012
Descripción CPC nivel 9	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIOS

6. ALCANCE

La presente contratación tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, en el que la Dirección de Educación desarrollará cursos y/o talleres gratuitos de cosmetología y belleza dirigidos a la ciudadanía del cantón Guayaquil.

Para el efecto, se requiere un inmueble con una superficie mínima de 250 m², 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; el inmueble deberá contar con baterías sanitarias y con las áreas de acceso necesarias para su adecuada operación.

El inmueble deberá encontrarse en el sector centro de la ciudad 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); la referencia a la parroquia Pedro Carbo (Concepción) es únicamente preferencial y no constituye una condición excluyente. Además, deberá contar con vías de acceso adecuadas, condiciones de circulación y accesibilidad, así como cercanía a rutas de transporte público, de manera que facilite el acceso de los participantes.

El inmueble deberá encontrarse disponible para su utilización durante el plazo de un (1) año, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.

La superficie, distribución, ubicación y demás condiciones del inmueble deberán guardar correspondencia con las necesidades institucionales identificadas y cumplir con las condiciones técnicas y funcionales establecidas en el presente documento. La funcionalidad del inmueble para el desarrollo de las actividades de capacitación será validada por la Dirección de Educación.

En consecuencia, el alcance de la contratación comprende la disponibilidad y utilización de un inmueble que reúna las condiciones físicas, funcionales y territoriales necesarias para habilitar y mantener operativa una sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor durante el período contractual, contribuyendo a la ampliación de la cobertura territorial de los servicios institucionales de capacitación.

7. PRODUCTOS ESPERADOS

La Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil – EP DASE requiere contratar 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 acuerdo con las siguientes condiciones:

CPC	PARTIDA PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
721120012	730502	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)	Metros cuadrados	250

La unidad de medida corresponde al canon mensual de arrendamiento. El área de 250 m² es una superficie mínima; se aceptarán inmuebles de mayor superficie, siempre que cumplan las características técnicas del numeral 7.1. El plazo de la contratación se detalla en el numeral 11.

7.1 Características técnicas del bien inmueble objeto de arrendamiento

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 m ² . 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.
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) 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.

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN
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. - 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 8.1.

8. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La ejecución de la contratación se desarrollará conforme a la siguiente metodología:

- El contratista 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, en las condiciones establecidas en los presentes Términos de Referencia y en el contrato.
- Dentro del plazo establecido para la entrega, el Administrador del Contrato, verificará que el inmueble cumpla con las condiciones requeridas, incluyendo su ubicación, superficie, distribución, área útil en planta libre o abierta, baterías sanitarias, áreas de acceso, así como las condiciones generales de conservación, funcionamiento, habitabilidad, accesibilidad y seguridad requeridas para su utilización institucional.
- Una vez realizada la verificación y constatado el cumplimiento de las condiciones requeridas, se suscribirá el acta de entrega-recepción del inmueble, dejando constancia de las condiciones en las que se recibe y de la disponibilidad del bien para el desarrollo de las actividades institucionales.
- El inmueble deberá encontrarse debidamente habilitado y en condiciones adecuadas para su utilización como sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor, de conformidad con las características y condiciones establecidas en los presentes Términos de Referencia y en el contrato.
- Una vez efectuada la entrega del inmueble, la Dirección de Educación organizará la distribución y utilización de los espacios de acuerdo con la planificación de los cursos y/o talleres de cosmetología y belleza.
- El contratista deberá garantizar durante todo el período contractual la disponibilidad del inmueble para la finalidad establecida, permitiendo el desarrollo continuo de las actividades institucionales previstas.
- Durante el plazo de un (1) año, el contratista deberá mantener el inmueble en condiciones adecuadas de conservación, funcionamiento y habitabilidad, de manera que permita el desarrollo de las actividades de capacitación previstas.

- El contratista deberá ejecutar los mantenimientos preventivos y correctivos que correspondan a la infraestructura y a las instalaciones del inmueble, incluyendo las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, así como atender las filtraciones de agua y demás situaciones que afecten las condiciones de funcionamiento del inmueble, siempre que correspondan al ámbito de responsabilidad del arrendador y no se originen por uso indebido de la EP DASE, conforme al cronograma del numeral 8.1.
- En caso de que el inmueble cuente con equipos de aire acondicionado, el contratista deberá ejecutar los mantenimientos preventivos y correctivos que correspondan a dichos equipos, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato, procurando mantenerlos en condiciones adecuadas de funcionamiento durante el período de arrendamiento.
- Las novedades, daños o situaciones que afecten las condiciones físicas o funcionales del inmueble serán comunicados por el Administrador del Contrato al contratista, mediante los mecanismos establecidos contractualmente. El contratista deberá atender las novedades que se encuentren dentro de su ámbito de responsabilidad y adoptar las acciones necesarias para restablecer las condiciones requeridas para la utilización normal del inmueble, dentro de los plazos establecidos en el numeral 8.1.
- Las intervenciones y trabajos de mantenimiento o reparación que correspondan al contratista deberán ejecutarse procurando minimizar las afectaciones al desarrollo de los cursos y/o talleres y coordinándose, cuando corresponda, con el Administrador del Contrato para determinar el momento adecuado de su ejecución.
- El contratista deberá mantener disponibles las acometidas, conexiones e instalaciones necesarias para la provisión de agua potable y energía eléctrica, de manera que la EP DASE pueda gestionar, cuando corresponda, la instalación de los medidores respectivos y la contratación de los servicios básicos a su cargo.
- El Administrador del Contrato realizará el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la disponibilidad, conservación, funcionamiento y mantenimiento del inmueble durante la ejecución contractual, pudiendo efectuar las verificaciones que considere necesarias y solicitar al contratista la atención de las novedades que se presenten.
- El contratista deberá garantizar la continuidad de la disponibilidad del inmueble durante todo el plazo contractual, de acuerdo con las condiciones pactadas, permitiendo que la EP DASE mantenga la programación de las actividades de capacitación previstas para la sede adicional.
- En caso de presentarse circunstancias que afecten la disponibilidad o funcionalidad del inmueble, el contratista deberá adoptar las acciones necesarias para atenderlas dentro del ámbito de sus responsabilidades contractuales, procurando garantizar la continuidad de las actividades institucionales.

La aplicación de esta metodología permitirá que el inmueble permanezca durante todo el período contractual disponible, funcional, conservado y en condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades de capacitación, garantizando la operatividad de la sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor.

8.1 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.

9. FUNCIONES DEL PERSONAL / EQUIPO DE TRABAJO / RECURSOS

Por la naturaleza de la contratación, no se requiere la conformación de un equipo de trabajo específico por parte del arrendador. El arrendador deberá disponer de los recursos necesarios para garantizar la adecuada disponibilidad, funcionamiento, mantenimiento y conservación del inmueble durante el período de arrendamiento.

10. VIGENCIA DE LA OFERTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se ha considerado conveniente establecer sesenta (60) días calendario como plazo de vigencia de la oferta.

11. 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.

Durante todo el período de prestación del servicio, el inmueble deberá mantenerse disponible, operativo y en condiciones óptimas para su uso exclusivo por parte de la Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil, conforme a las obligaciones estipuladas en el contrato y en cumplimiento del marco normativo aplicable.

12. 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, Parquederos, 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 m²) PLAZO: 367 DÍAS	Metros cuadrados	250

13. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

ANTICIPO: la presente contratación no contempla anticipo.

FORMA DE PAGO: El pago del contrato se realizará cien por ciento (100%) contra entrega del servicio recibido de manera mensual, durante cada período, siempre que este haya sido ejecutado a entera satisfacción de la entidad contratante y se hayan cumplido todos los requisitos establecidos para el trámite de pago.

CONDICIONES DE PAGO: para proceder con el pago, el contratista deberá presentar la siguiente documentación:

- Acta de entrega-recepción del inmueble, suscrita dentro del plazo establecido (para el primer pago).
- Informe técnico de conformidad del Administrador del Contrato.
- Acta de entrega-recepción parcial o definitiva, según corresponda.
- Factura.

La suscripción de las actas correspondientes se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 374 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

PLAZO PARA LA TRAMITACIÓN DE PAGO: de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 82 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que señala:

“Cláusulas obligatorias. - En los contratos sometidos a esta Ley se estipulará obligatoriamente las siguientes cláusulas. El incumplimiento de esta disposición será causal de terminación unilateral y anticipada del contrato (...). 6. Cláusula de tramitación de pago. En todo contrato se incorporará una cláusula que establezca los requisitos, trámite y tiempos de pago que, en caso de incurrir en el retardo injustificado de pagos por parte de la entidad contratante, no se podrá exigir el cumplimiento o avance de la ejecución del contrato. En este caso la demora en la ejecución del contrato será imputable a la entidad contratante, la máxima autoridad y los servidores a cargo, tendrán responsabilidad administrativa, civil o penal, según corresponda”.

En atención a lo expuesto, se considera un plazo de hasta treinta (30) días para la tramitación y cancelación de los pagos, cumplidos los requisitos establecidos para tal efecto, aceptada la factura y conforme al procedimiento establecido en el artículo 378 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

14. ANÁLISIS DEL MEJOR VALOR POR DINERO

De conformidad con el artículo 74 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el principio de mejor valor por dinero se aplicará de forma transversal en la planificación, selección del procedimiento, evaluación de ofertas y ejecución contractual de los procedimientos de contratación pública. Para su aplicación, la entidad contratante deberá identificar la alternativa que permita optimizar los resultados del gasto público, considerando, además del precio, otras características relevantes como la calidad, sostenibilidad, innovación, costos del ciclo de vida, desempeño y funcionalidad.

En función de la necesidad institucional identificada, la alternativa idónea consiste en disponer de un inmueble mediante arrendamiento 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. La determinación de esta alternativa responde a la necesidad de incorporar infraestructura física adicional durante un período determinado, que permita ampliar y desconcentrar territorialmente la oferta institucional de capacitación hacia el centro de Guayaquil y sectores aledaños.

La alternativa seleccionada deberá permitir que la infraestructura disponible sea utilizada de manera efectiva para la finalidad prevista. Para ello, además del canon de arrendamiento, resultan relevantes las características físicas, funcionales y territoriales del inmueble, debido a que estas determinan su capacidad real para atender la necesidad institucional.

En términos cuantitativos, la sede adicional se ha proyectado para operar con tres (3) cursos o paralelos, con una capacidad referencial de 25 a 30 participantes por curso. Esto representa una capacidad de 75 a 90 participantes por jornada y, considerando jornadas matutina y vespertina, una capacidad potencial de entre 150 y 180 participaciones diarias, sujeta a la programación académica, convocatoria, inscripción y duración de los cursos.

Para atender esta capacidad, se ha determinado como requerimiento mínimo una superficie de 250 m². Este parámetro responde a la necesidad de disponer de espacios suficientes para habilitar las áreas de capacitación y los ambientes complementarios requeridos para el funcionamiento de la sede. La superficie superior a este mínimo podrá ser considerada siempre que contribuya a la funcionalidad del inmueble y no se traduzca únicamente en una mayor dimensión sin utilidad para la finalidad institucional.

La distribución del inmueble constituye otra característica relevante, debido a que la superficie por sí sola no garantiza su funcionalidad. El inmueble deberá contar con un área útil en planta libre o abierta, en la que la EP DASE organice el desarrollo simultáneo de tres (3) cursos o paralelos, además de baterías sanitarias y las áreas de acceso necesarias para el desarrollo de las actividades previstas.

La ubicación constituye una característica directamente vinculada con el resultado que se pretende alcanzar, considerando que la contratación busca ampliar y desconcentrar territorialmente la oferta de capacitación actualmente desarrollada en el sector sur de Guayaquil. En consecuencia, la disponibilidad de 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, permitirá acercar la prestación de estos servicios a la población objetivo identificada.

Asimismo, las condiciones de accesibilidad, seguridad y conservación inciden directamente en la posibilidad de utilizar el inmueble para actividades de capacitación de manera adecuada y continua. Estas condiciones deberán permitir el acceso y permanencia de los participantes, servidores y demás usuarios, así como el desarrollo de las actividades teóricas y prácticas.

La disponibilidad del inmueble durante el plazo de un (1) año constituye igualmente una condición necesaria para garantizar la continuidad de la sede adicional y permitir la ejecución de la programación institucional prevista durante el período contractual.

En cuanto al componente económico, el canon de arrendamiento constituye una característica relevante para optimizar el uso de los recursos públicos. Sin embargo, la determinación de la alternativa que represente el mejor valor por dinero no puede sustentarse exclusivamente en el menor canon, debido a que el inmueble debe cumplir las condiciones físicas, funcionales y territoriales necesarias para satisfacer la necesidad institucional. Un menor precio que no permita

desarrollar adecuadamente las actividades previstas no produciría el resultado esperado del gasto público.

Por tanto, la alternativa idónea será aquella que, dentro de las condiciones requeridas, permita obtener una combinación adecuada entre el canon de arrendamiento y las características del inmueble que inciden directamente en su funcionalidad, capacidad, ubicación, accesibilidad, seguridad, conservación y continuidad de disponibilidad, de manera que los recursos públicos destinados al arrendamiento se traduzcan en la efectiva habilitación y funcionamiento de la sede adicional del Centro de Capacitación Continua O'Connor.

En consecuencia, la aplicación del principio de mejor valor por dinero en esta contratación se concreta en la identificación y selección de una alternativa que permita optimizar el resultado del gasto público durante el período de utilización del inmueble, considerando de manera integral el precio y las características relevantes para alcanzar la finalidad institucional.

15. PARÁMETROS DE EVALUACIÓN

Para la verificación del cumplimiento de integridad y requisitos mínimos se utilizará la metodología cumple / no cumple:

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
Integridad de la oferta			
Cumplimiento de términos de referencia			
Otros parámetros resueltos por la entidad contratante			

Los parámetros que se considerarán para valorar las ofertas serán los siguientes:

15.1 Integridad de la oferta

La entidad contratante verificará la integridad de la oferta, con el fin de identificar la existencia de errores susceptibles de convalidación o de aquellos que, por su naturaleza, no lo admitan. Se verificará que la oferta contenga: 1) el formulario único de la oferta; 2) los documentos y requisitos mínimos solicitados en el pliego; y, 3) el formulario de perfil de integridad del proveedor.

15.2 Cumplimiento de términos de referencia

La entidad contratante verificará el cumplimiento de las características técnicas del inmueble establecidas en el numeral 7.1 de los presentes términos de referencia, mediante la revisión documental y la inspección física del inmueble ofertado, con la participación de la Dirección de Educación para la validación de la funcionalidad educativa.

15.3 Otros parámetros resueltos por la entidad contratante

Se evaluará la presentación de los siguientes documentos, que serán considerados requisitos obligatorios:

- Copia simple de la escritura pública del inmueble, con la constancia de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de historia de dominio del inmueble.
- Impuesto predial del bien inmueble vigente.

- Fotografías internas y externas del inmueble.
- Croquis de ubicación del inmueble.
- Plano o esquema de distribución del inmueble, con las medidas del área útil.

16. MULTAS

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 aplicarán las multas establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, de conformidad con el artículo 324 de su Reglamento General.

17. MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes podrán establecer los términos específicos del convenio arbitral, para el efecto se propone el siguiente texto:

En caso de que, respecto de las divergencias o controversias suscitadas sobre el cumplimiento, interpretación y ejecución del presente contrato, no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas acuerdan someterse a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, al reglamento de funcionamiento del centro de mediación y arbitraje de (determinar el centro de mediación acordado entre las partes) y a las siguientes normas:

- a) Previo a iniciar el trámite del arbitraje, las partes someterán la controversia a mediación para lograr un acuerdo mutuamente satisfactorio.
- b) En el evento de que el conflicto no fuere resuelto mediante la mediación, las partes se someterán a arbitraje administrado por el centro de arbitraje y mediación en el cantón Guayaquil, acordado entre las partes.
- c) El contratista renuncia a utilizar la vía diplomática para todo reclamo relacionado con este contrato. Si el contratista incumpliere este compromiso, la contratante podrá dar por terminado unilateralmente el contrato y ejecutar las garantías.
- d) La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el contratista declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano y, por lo tanto, se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable al presente contrato.

De no pactarse cláusula compromisoria o no acordarse ventilar mediante solución arbitral, las controversias derivadas de la suscripción y ejecución del contrato se sustanciarán ante el órgano jurisdiccional competente, en observancia de lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

18. RECOMENDACIÓN DE ADMINISTRADOR DE CONTRATO

La Empresa Pública Municipal de Acción Social y Educación de Guayaquil, a través de la máxima autoridad, designará expresamente al Administrador del Contrato, quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento y adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados, de conformidad con el artículo 81 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y los artículos 359 y 361 de su Reglamento General.

Considerando que la sede adicional será operada por la Dirección de Educación y que la Jefatura de Centros Educativos se encuentra directamente relacionada con la planificación, coordinación y ejecución de las actividades que se desarrollarán en el inmueble, se sugiere designar como Administrador del Contrato a un servidor de dicha Jefatura, quien realizará el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones contractuales.

19. GARANTÍA

La presente contratación no contempla garantías.

20. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- Cumplir cabalmente con las condiciones establecidas en los términos de referencia y en el contrato.
- Entregar el inmueble al Administrador del Contrato dentro del plazo estipulado, en las condiciones requeridas para el funcionamiento de la sede de capacitación.
- Mantener disponibles y en condiciones operativas las acometidas y conexiones necesarias para la provisión de agua potable y energía eléctrica.
- Realizar los mantenimientos preventivos y correctivos del inmueble, conforme a las condiciones, periodicidad y plazos de atención establecidos en el cronograma del numeral 8.1, y atender los daños o desperfectos que correspondan al arrendador y que no sean atribuibles al uso indebido por parte del arrendatario.
- Informar oportunamente al Administrador del Contrato sobre cualquier circunstancia jurídica, administrativa o material que pueda afectar el derecho de uso y goce del inmueble durante la vigencia del contrato.
- Abstenerse de realizar modificaciones, intervenciones o trabajos en el inmueble que puedan afectar las condiciones requeridas para el desarrollo de las actividades de capacitación, sin la coordinación y autorización correspondiente de la EP DASE.

21. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE

- Designar al Administrador del Contrato.
- Pagar oportunamente el canon mensual, una vez cumplidas las condiciones de pago establecidas por la entidad contratante, de conformidad con lo estipulado en el contrato.
- Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren durante la ejecución del arrendamiento, cuando correspondan a obligaciones a cargo de la EP DASE, en un plazo de cinco (5) días contados a partir de la petición escrita formulada por el arrendador.
- Suscribir las actas de entrega-recepción, siempre que se haya cumplido con lo previsto en la ley y en el contrato y, en general, cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- Entregar el inmueble al finalizar el período de arrendamiento en las condiciones en que fue recibido, considerando el desgaste propio del uso normal y del paso del tiempo.

Guayaquil, 19 de octubre de 2026.

22. 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