



TÉRMINOS DE REFERENCIA

Solicitante de la evaluación: Organización Internacional para las Migraciones – Misión en Ecuador

Datos del Proyecto:

Nombre De La Prestación De Servicios De Consultoría:	Red de Arrendadores Fase 3: Adecuación y Mejoras de Infraestructura de viviendas	
Organización Ejecutora:	Organización Internacional para las Migraciones (OIM)	
Estado Miembro Beneficiario:	Ecuador	
Identificación del proyecto:	DP.2828	
Lugar de implementación y Oficina Coordinadora:	Lugar: Quito - Ecuador Oficina coordinadora: Unidad de Emergencias y Asistencia Humanitaria.	
Periodo:	Inicio	Finalizado
	Enero 2025	Marzo 2025
Cobertura geográfica:	Ecuador	
Beneficiarios:	Miembro de la Red de Arrendadores - Quito	

1. ANTECEDENTES

La OIM como organización encargada del ámbito de la migración, en apoyo y complemento de las autoridades nacionales en Ecuador, tiene como mandato el promover una migración ordenada, humana y segura en el proceso migratorio que beneficie tanto a las personas migrantes como a la comunidad de acogida. La acción humanitaria de la OIM en Ecuador es consistente con su marco normativo que protege y garantiza el ejercicio de los derechos de las personas afectadas por crisis. Guiada por el imperativo humanitario de salvar vidas y aliviar el sufrimiento humano, la Organización tiene el compromiso de proveer asistencia humanitaria basada en los principios de humanidad, imparcialidad, neutralidad e independencia, de forma coordinada y complementaria con otros actores humanitarios.

En consecuencia, en el contexto de la respuesta a la población migrante en Ecuador, la OIM aborda una de sus necesidades más apremiantes: el acceso a vivienda segura y digna, la cual, según la Evaluación Conjunta de Necesidades (JNA) del Grupo de Trabajo de Refugiados y Migrantes (GTRM) de Ecuador es la tercera necesidad más apremiante y de acuerdo con la Ronda 16 de la Matriz de Seguimiento del Desplazamiento en Ecuador (DTM, por sus siglas en inglés), un 93% de las personas migrantes que residen en el país están en situación de arrendamiento.

Sin embargo, la población enfrenta diversas problemáticas, en las que se encuentran el alto costo del arriendo, la xenofobia que dificulta contar vivienda a personas migrantes, la falta de documentos, la informalidad y la falta de conocimiento sobre derechos, son factores que generan condiciones restrictivas para el acceso a vivienda adecuada, incrementando las posibilidades de desalojo, de buscar alternativas de vivienda inseguras o estrategias riesgosas para cubrir el costo del arriendo, afectando la calidad de vida especialmente de los grupos más vulnerables.

La OIM entre sus diversas asistencias humanitarias, provee la asistencia en renta a través de la cobertura del costo del arriendo de una vivienda adecuada y complementa con la sensibilización de las personas arrendadoras con la finalidad de generar estrategias que eviten la sexofobia y promuevan una interacción positiva e integración local.

Dentro de la asistencia de arriendo, se creó la denominada Red de Arrendadores Seguros, la cual comprende un listado de personas que cuentan con inmuebles para la renta, con quién la OIM ha trabajado y ha provisto de vivienda segura a la población migrante. El programa de la Red cuenta ya con dos fases implementadas (Evaluación de Viviendas y Sectorización) y se busca desarrollar la tercera fase que busca mejorar las condiciones de la vivienda de los miembros de la Red la cual conlleva la adecuación y mejoras de infraestructura de las viviendas que forman parte de esta red para que las mismas cumplan con estándares mínimos de habitabilidad, enfatizándonos en los criterios de Hábitat III y que se conviertan en espacios seguros y que fomenten los espacios comunitarios y de integración.

2. JUSTIFICACIÓN

La adecuación y mejoramiento de las viviendas de la Red de Arrendadores Seguros de OIM a partir de los resultados de la Primera Fase, se identificaron después de la evaluación con criterios técnicos, 507 entre viviendas adecuadas, buenas, regulares y no adecuadas. En este sentido, es indispensable generar intervenciones de mejoramiento y adecuación de las viviendas para garantizar que estos espacios de vivienda cumplan con los criterios técnicos de habitabilidad. Las intervenciones se enfocarán en mejorar la seguridad integral (cableado, cerraduras y otros), criterios de protección (separación y adecuación de espacios, construcción de baterías sanitarias), adcentamiento general (pintura, cambio de puertas, ventanas y otros) y adaptación de espacios comunes (cocinas comunitarias, huertos comunitarios y otros) con la finalidad de promover espacios asociativos que tengan potencial para generar medios de vida.

En este contexto, es necesario que se pueda realizar un proceso de adecuación y mejoras de infraestructura del espacio físico y de mobiliario, de acuerdo con las necesidades detectadas por el equipo técnico de la organización.

3. OBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN

Contratar a un prestador de servicios que realice la adecuación y mejoramiento de una vivienda de la Red de Arrendadores Seguros de la ciudad de Quito, con el fin de garantizar un espacio seguro de vivienda que cumplan con estándares de calidad para la población migrante y comunidad de acogida que incluya un enfoque sostenible y amigable con el ambiente.

4. IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES DEL ESPACIO A INTERVENIR

Luego de la inspección realizada por el personal técnico de la Unidad de Emergencias y Asistencia Humanitaria de la oficina nacional y a partir de los criterios de Hábitat III y estándares en temas arquitectónicos y urbanísticos se determinaron las necesidades de mejoramiento y adecuación.

Adecuaciones específicas según espacio:

Adecuación Apartamento 1		
Detalle de implementación	Unidad	Cantidad
Desmante reja metálica de ventana existente	Und	2,00
Desmontes sanitarios existentes	Und	1,00
Desmante lavamanos existentes	Und	1,00
Demolición mesón cocina existente	ml	2,70
Desmante puertas y ventanas existentes	Und	3,00
Demolición cerámica piso existente (incluye retiro de escombros y limpieza)	m ²	11,50
Demolición cerámica muros existente (incluye retiro de escombros y limpieza)	m ²	4,50
Desmante de tumbado en adobe deteriorado (incluye retiro de escombros y limpieza)	m ²	9,00
Desmante cableado eléctrico existente	Und	1,00
Adecuación de ventana en madera existente (incluye cambio de cerradura, raspado lijado y pintura color similar al existente, instalación vidrios sandblasteados con pisa vidrio, cambio de bisagras y todo lo requerido para su funcionamiento)	Und	1,00
Pulido de pisos de madera (incluye limpiado con thinner e inmunizante, sellado y cambio de piezas dañadas)	m ²	37,00
Lacado de piso de madera color transparente mate	m ²	37,00
Fundición mesón en concreto de cocina, ancho 60 cm perforación para lavaplatos	ml	2,91
Acabado mesón en granito sintético cuarston blanco incluye salpicadero 10 cm	ml	2,91
Mueble bajo cocina en melaminica color oak (incluye divisiones internas)	Und	1,00
Cerámica en muros duchas altura de 2,1m, sanitarios altura 1,2 m	m ²	12,00
Muro en panel yeso (gypsum rh) 1 cara terminado color blanco (incluye estructura y plástico negro aislante de muro)	m ²	7,00
Cerámica de piso antideslizante formato cuadrado, color gris claro	m ²	18,00

Cielo raso en panel yeso (gypsum rh) 1 cara terminado color blanco (incluye estructura y todo lo requerido para su instalación)	m ²	9,00
Cableado para iluminación y tomacorrientes según norma ecuatoriana, con ducto emt.	Und	1,00
Pintura interior de hidróxido de cal en mampostería de adobe h> 12m	m ²	154,00
Pintura interior de hidróxido de cal en tumbado de adobe	m ²	46,00
Guarda escobas en cerámica, altura 10 cm	ml	25,00
Suministro e instalación lavaplatos en acero inox (incluye grifería cuello de ganso y desagües)	Und	1,00
Suministro e instalación puerta de madera (incluye capa de pintura barniz transparente y de cerradura tipo palanca)	Und	1,00
Suministro e instalación ventana en madera con vidrios sandblasteado (incluye bisagras y cerradura, existentes 1,50x1,20 color esmalte igual al existente)	Und	2,00
Construcción de caja sanitaria 70x70 x70, (incluye excavación, armado conexión y terminación, tapa en concreto y todo lo requerido para su funcionamiento)	Und	1,00
Suministro e instalación de lampara led cuadrada de 30 x 30 (incluye cableado y ducteria emt)	Und	7,00
Suministro e instalación de lampara led cuadrada de 30 x 30 (incluye cableado y ducteria emt y sensor de movimiento para baños)	Und	1,00
Panel monofásico - bifásico 6 espa s.e qol, (incluye breakers de 20 amp(Und	1,00
Suministro e instalación de ducha eléctrica 127v 5400w bl fame fabricada en termoplástico de alta resistencia, con control electrónico multi temperaturas, (incluye manguera y soporte para manguera, breaker para ducha, conexión eléctrica completa para su funcionamiento, instalación hidráulica completa y poma, todos los accesorios requeridos para su funcionamiento)	Und	1,00
Mantenimiento red eléctrica apartamentos (incluye cambio de cableado tomacorrientes interruptores rosetas de iluminación y canaletas)	Und	1,00
Suministro e instalación de lavamanos con pedestal color blanco, fabricado en porcelana sanitaria vitrificada, esmaltado en todas sus áreas visibles, grifería para lavamanos tipo push (cierre automático) especificación: llave fabricada en aleación de cobre y zinc (latón); se instala en el lavabo o el mesón (incluye desagües, y todos los accesorios requeridos para su funcionamiento)	Und	1,00
Suministro e instalación de sanitario redondo blanco, con tecnología HET. (incluye: asiento redondo. manija plástica cromad, herrajes)	Und	1,00
Suministro espejos baño, dim 40 x 50	Und	1,00
Mantenimiento puerta de madera (incluye capa de pintura y cambio de cerradura)	Und	2,00
Suministro e instalación tubo metálico para cortina de baño de 1" color plateado con revestimiento anti-óxido (incluye cortina de baño)	Und	1,00

Suministro e instalación punto de tomacorriente sobre puesto, (incluye cableado)	Und	4,00
Suministro e instalación de interruptor simple sobre puesto, (incluye cableado)	Und	4,00
Suministro e instalación de mueble alto de cocina en melamina 60x60x33	Und	1,00
Reparación tumbada en adobe desprendido, (incluye reparación pintura)	Und	1,00

Adecuación Apartamento 2		
Detalle de implementación	Unidad	Cantidad
Suministro espejos baño, dim 40 x 50	Und	1,00
Suministro e instalación tubo metálico para cortina de baño de 1" color plateado con revestimiento anti-óxido (incluye cortina de baño)	Und	1,00
Suministro e instalación punto de tomacorriente, (incluye cableado y todos los accesorios requeridos, cable n° 12, puesta tierra, fase y neutra tubería emt)	Und	5,00
Suministro e instalación puerta en alucobond color gris y mitad vidrio transparente de 5 mm, marco en aluminio (incluye 4 bisagras y cerradura de baño tipo palanca)	Und	1,00
Suministro e instalación puerta de madera (incluye capa de pintura y de cerradura tipo palanca (pn) vidrios de 5mm sandblasteados con pisa vidrio)	Und	1,00
Muro en super board de 8mm una cara, (incluye estructura, para pega de cerámica en muros duchas, incluye estructura plástico negro tipo invernadero fijado en muro de adobe existente)	m ²	4,16
Suministro e instalación fregadero de cocina regadero empotrable derecho de una cubeta y un escurridor derecho, elaborado en acero inoxidable. (incluye: válvula 1 ½" con rebosadero, grifería medidas del producto (alt+anch+prof): 16 x 95 x 51 cm)	Und	1,00
Suministro e instalación encimera mármol sintético, cuarston blanco, ancho 60 cm (incluye salpicadero de 10 cm, perforaciones para lavaplatos)	ml	3,00
Suministro e instalación de sanitario redondo blanco, con tecnología HET. (incluye: asiento redondo. manija plástica cromada, herrajes)	Und	1,00
Suministro e instalación de lavamanos con pedestal color blanco. fabricado en porcelana sanitaria vitrificada, esmaltado en todas sus áreas visibles, grifería para lavamanos tipo push (cierre automático). especificación: llave fabricada en aleación de cobre y zinc (latón), se instala en el lavabo o el mesón. (incluye desagües, y todos los accesorios requeridos para su funcionamiento)	Und	1,00
Suministro e instalación de lampara led cuadrada de 30 x 30 (incluye cableado y ducteria emt)	Und	4,00

Suministro e instalación de ducha eléctrica 127v 5400w bl fame fabricada en termoplástico de alta resistencia, con control electrónico multi temperaturas, (incluye manguera y soporte para manguera, medidas del empaque: 16 x 24 x 32 cm; breaker para ducha, conexión eléctrica completa para su funcionamiento, instalación hidráulica completa y poma, todos los accesorios requeridos para su funcionamiento)	Und	1,00
Pulido de pisos de madera (incluye limpiado con thinner e inmunizante, sellado y cambio de piezas dañadas)	m ²	23,00
Pintura interior de hidróxido de cal en tumbado de adobe	m ²	35,00
Pintura interior de hidróxido de cal en mampostería de adobe h > 12 m	m ²	90,35
Mueble bajo cocina en melaminica color oak (incluye divisiones internas, y manijas color negro)	ml	3,00
Mantenimiento puerta de madera (incluye capa de pintura y cambio de cerradura, vidrios sandblasteados y pisa vidrio)	Und	1,00
Lacado de piso de madera color transparente mate	m ²	23,00
Fundición mesón en concreto de cocina, ancho 60 cm perforación para lavaplatos	ml	3,00
Fundición de sobre piso en concreto de 3.000 psi e. 15 cm (incluye malla electrosoldada y todo lo requerido para su funcionamiento)	m ²	9,60
Desmonte reja metálica de ventana existente	Und	1,00
Desmonte puertas y ventanas existentes	Und	3,00
Desmonte piso madera existente, (incluye desalojo y limpieza)	m ²	9,60
Desmonte cableado eléctrico existente	Und	1,00
Demolición regata para tubería hidráulica de 1/2"	ml	6,00
Construcción de caja sanitaria 70x70 x70, (incluye excavación armado conexión y terminación, tapa en concreto y todo lo requerido para su funcionamiento)	Und	1,00
Cerámica en muros duchas altura de 2,1m, sanitarios altura 1,2 m	m ²	13,00
Cerámica de piso antideslizante formato cuadrado, color gris claro	m ²	9,60
Adecuación de ventana en madera existente, (incluye cambio de cerradura, raspado lijado y pintura color similar al existente, instalación vidrios sandblasteados con pisa vidrio, cambio de bisagras y todo lo requerido para su funcionamiento)	Und	1,00
Acometida general (incluye tablero de 4 breakers y todos los accesorios requeridos para su instalación)	Und	1,00
Suministro e instalación pared de gypsum 2 caras (incluye estucado y pintura)	m ²	6,89
Muro en super board de 8mm una cara, (incluye estructura, para pega de cerámica en muros duchas, incluye estructura plástico negro tipo invernadero fijado en muro de adobe existente)	m ²	6,11

Adecuación Apartamento 3		
Detalle de implementación	Unidad	Cantidad
Desmonte reja metálica de ventana existente	Und	1,00
Demolición mesón cocina existente	ml	6,00
Demolición muro en adobe existente, (incluye retiro de escombros limpieza y sacada de filos para instalación de puerta)	m ²	3,00
Desmonte puertas y ventanas existentes	Und	3,00
Demolición regata para tubería hidráulica de 1/2"	ml	5,00
Adecuación tumbada en adobe existente terminado	m ²	1,00
desmonte cableado eléctrico existente	Und	1,00
Pulido de pisos de madera (incluye limpiado con thinner e inmunizante, sellado y cambio de piezas dañadas)	m ²	13,17
Lacado de piso de madera color transparente mate	m ²	13,17
Lacado de dinteles de madera color transparente mate	m ²	1,00
Pulido de dinteles de madera incluye limpiado con thinner e inmunizante (incluye sellado y cambio de piezas dañadas)	m ²	1,00
Enlucido de piso, dosificación 3:1. espesor máximo 8 mm. (incluye juntas de dilatación)	m ²	15,10
Cerámica de piso antideslizante formato cuadrado, color gris claro	m ²	15,10
Pintura interior de hidróxido de cal en mampostería de adobe h > 12 m	m ²	89,00
Pintura interior de hidróxido de cal en tumbado de adobe	m ²	34,00
Suministro e instalación puerta de madera (incluye capa de pintura barniz transparente y de cerradura tipo palanca)	Und	1,00
Suministro e instalación ventana en madera con vidrios sandblasteado (incluye bisagras y cerradura, según existentes 1,50x1,20 color esmalte igual al existente)	Und	2,00
Construcción de caja sanitaria 70x70 x70, (incluye excavación armado conexión y terminación, tapa en concreto y todo lo requerido para su funcionamiento)	Und	1,00
Punto de desagüe 4" en PVC sanitaria. (incluye 2,5 m de recorrido y accesorios, accesorios requeridos)	Und	1,00
Punto de desagüe 2" en PVC desagüe. (incluye 2,5 m de recorrido y accesorios).	Und	3,00
Suministro e instalación de punto de agua 1/2" (incluye 2,5 m de recorrido, material PVC agua potable, accesorios).	Und	4,00
Suministro e instalación punto de tomacorriente, (incluye cableado y todos los accesorios requeridos cable n° 12, puesta tierra, fase y neutra tubería emt)	Und	4,00
Suministro e instalación de interruptor simple (incluye cableado y todos los accesorios requeridos cable n° 14, tubería emt)	Und	3,00
Acometida general, (incluye tablero de 4 breakers y todos los accesorios requeridos para su instalación)	Und	1,00
Suministro e instalación de lampara led cuadrada de 30 x 30 (incluye cableado y ducteria emt)	Und	4,00

Suministro e instalación de ducha eléctrica 127v 5400w bl fame fabricada en termoplástico de alta resistencia, con control electrónico multi temperaturas, (incluye manguera y soporte para manguera. medidas del empaque: 16 x 24 x 32 cm. incluye breaker para ducha conexión eléctrica completa para su funcionamiento, instalación hidráulica completa y poma, todos los accesorios requeridos para su funcionamiento)	Und	1,00
Suministro e instalación de lavamanos con pedestal color blanco. fabricado en porcelana sanitaria vitrificada. esmaltado en todas sus áreas visibles. grifería para lavamanos tipo push (cierre automático). especificación: llave fabricada en aleación de cobre y zinc (latón), se instala en el lavabo o el mesón. (incluye desagües, y todos los accesorios requeridos para su funcionamiento)	Und	1,00
Suministro e instalación de sanitario redondo blanco, con tecnología HET. (incluye: asiento redondo. manija plástica cromada, herrajes)	Und	1,00
Suministro espejos baño, dim 40 x 50	Und	1,00
Mantenimiento puerta de madera (incluye capa de pintura y cambio de cerradura)	Und	1,00
Suministro e instalación tubo metálico para cortina de baño de 1" color plateado con revestimiento anti-óxido (incluye cortina de baño)	Und	1,00
Suministro e instalación encimera mármol sintético, cuarston blanco, ancho 60 cm incluye salpicadero de 10 cm (incluye perforaciones para lavaplatos)	ml	3,60
Suministro e instalación puerta de madera (incluye capa de pintura y de cerradura tipo palanca vidrios de 5mm sandblasteados con pisa vidrio)	Und	1,00
Acometida general (incluye tablero de 4 breakers y todos los accesorios requeridos para su instalación)	Und	1,00
Suministro e instalación pared de gypsum 2 caras (incluye estucado y pintura)	m ²	2,60
Muro en super board de 8mm una cara (incluye estructura, para pega de cerámica en muros duchas, incluye estructura plástico negro tipo invernadero fijado en muro de adobe existente)	m ²	9,25

Adecuación obras exteriores		
Detalle de implementación	Unidad	Cantidad
Pintura interior de hidróxido de cal en mampostería de adobe h > 12 m, con mineral azul agua marina	m ²	106,00
Instalación reflectore delgado de led 100 w luz cálida (incluye cableado ducteria emt interruptor y todo lo requerido para su funcionamiento)	Und	3,00
Reparación tumbada en adobe desprendido (incluye reparación pintura)	Und	3,00

5. FINANCIAMIENTO Y FORMA DE PAGO

El presupuesto referencial para el desarrollo de la consultoría es de USD 29.000,00 incluidos impuestos de ley.

Esta contratación será financiada con fondos de la OIM. La forma de pago se realizará de la siguiente manera:

Porcentaje desembolsado	Producto	Plazo máximo de entrega
30%	Plan de trabajo, que comprende: a. Planificación de cronograma de trabajo. b. Planificación de fases y actividades para el mejoramiento de infraestructuras	A la firma del contrato.
70%	Avance del 100% de las intervenciones y mejoramiento	Entrega de obra a satisfacción

La Organización se reserva el derecho a realizar adjudicaciones totales y/o parciales a diferentes proveedores de considerarlo necesario, esto bajo un estricto análisis y control interno que se enmarque en las políticas y procesos de adquisiciones de la OIM.

6. CALIFICACIÓN TÉCNICA

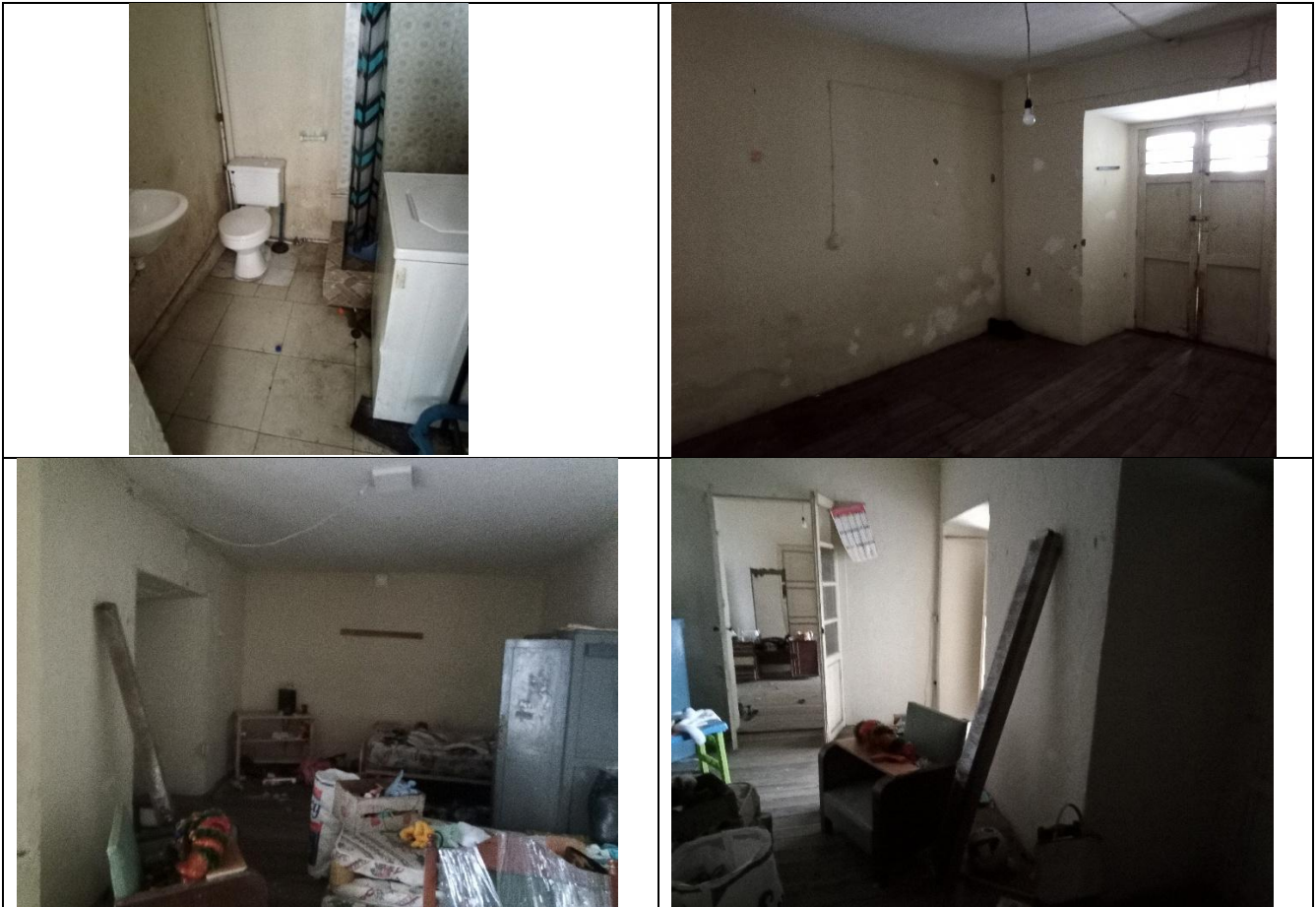
Criterios técnicos	Puntuación máxima 70
Ser una persona natural o jurídica con experiencia arquitectónica, urbanista o ingeniería civil en construcción y adecuaciones de espacios (viviendas, edificios, espacios comunitarios y otros): <ul style="list-style-type: none"> • Persona natural o jurídica con experiencia de 0 a 2 años = 10 • Persona natural o jurídica con experiencia de 3 a 5 años = 30 • Persona natural o jurídica con experiencia de 6 años o más = 50 	50
Experiencia demostrada en construcción y adecuaciones de espacios Un proyecto: <ul style="list-style-type: none"> • Un proyecto = 5 • Dos proyectos = 10 • Más de dos proyectos = 15 	15
Uso de materiales biodegradables y/o amigables con el ambiente o materiales basados en la naturaleza para la construcción y adecuaciones de espacios (viviendas, edificios, espacios comunitarios y otros) en el 15% de la propuesta: <ul style="list-style-type: none"> • Cumple = 5 • No cumple = 0 	5
Criterios económicos	Puntuación máxima 30
Se otorgará el puntaje de cien (100) puntos a la propuesta económica más baja que cumpla con todos los criterios establecidos y los demás se les calificarán de manera proporcional aplicando la siguiente fórmula: $PF = Om \times PMPE / Of$ Donde:	30

PF = Puntaje de la propuesta económica.
Of = Propuesta Económica en consideración.
Om = Propuesta Económica de monto o precio más bajo.
PMPE = Puntaje Máximo de la Propuesta Económica.

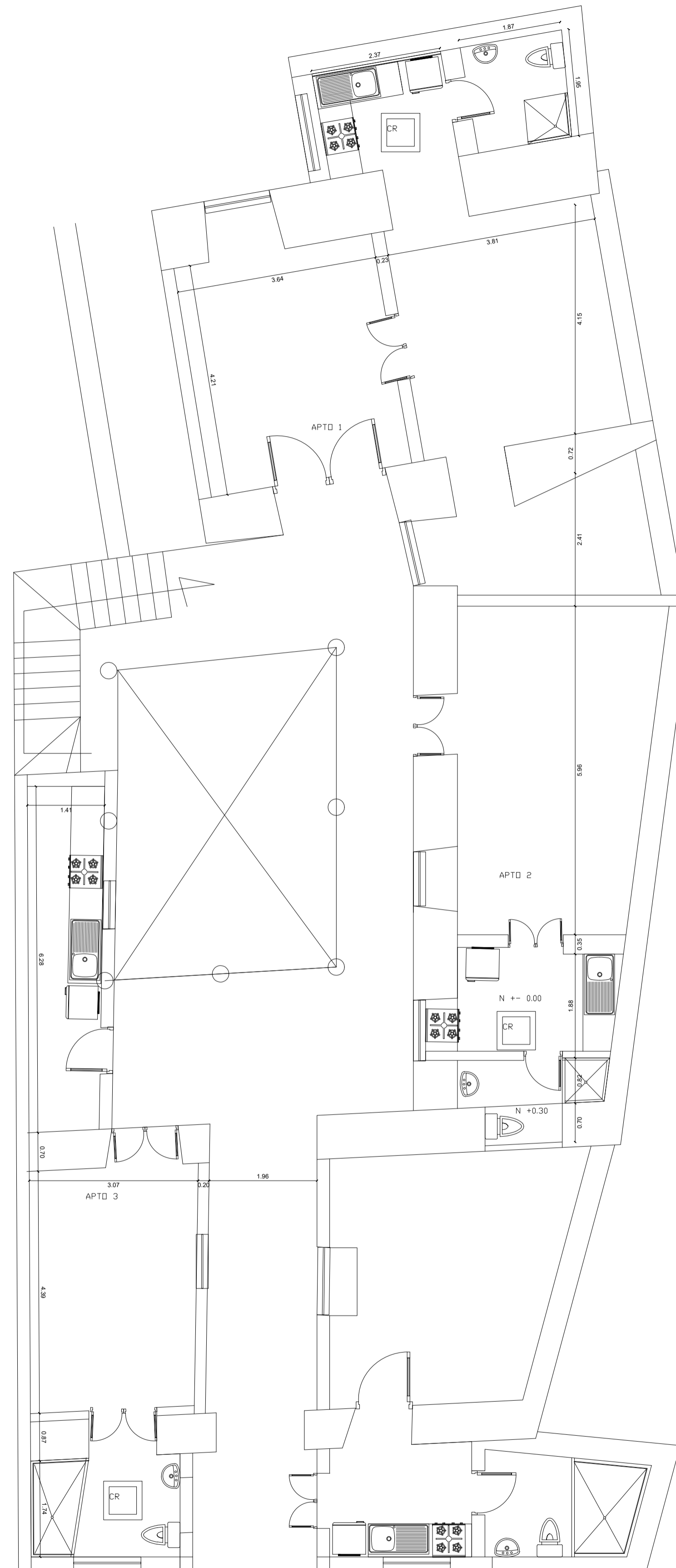
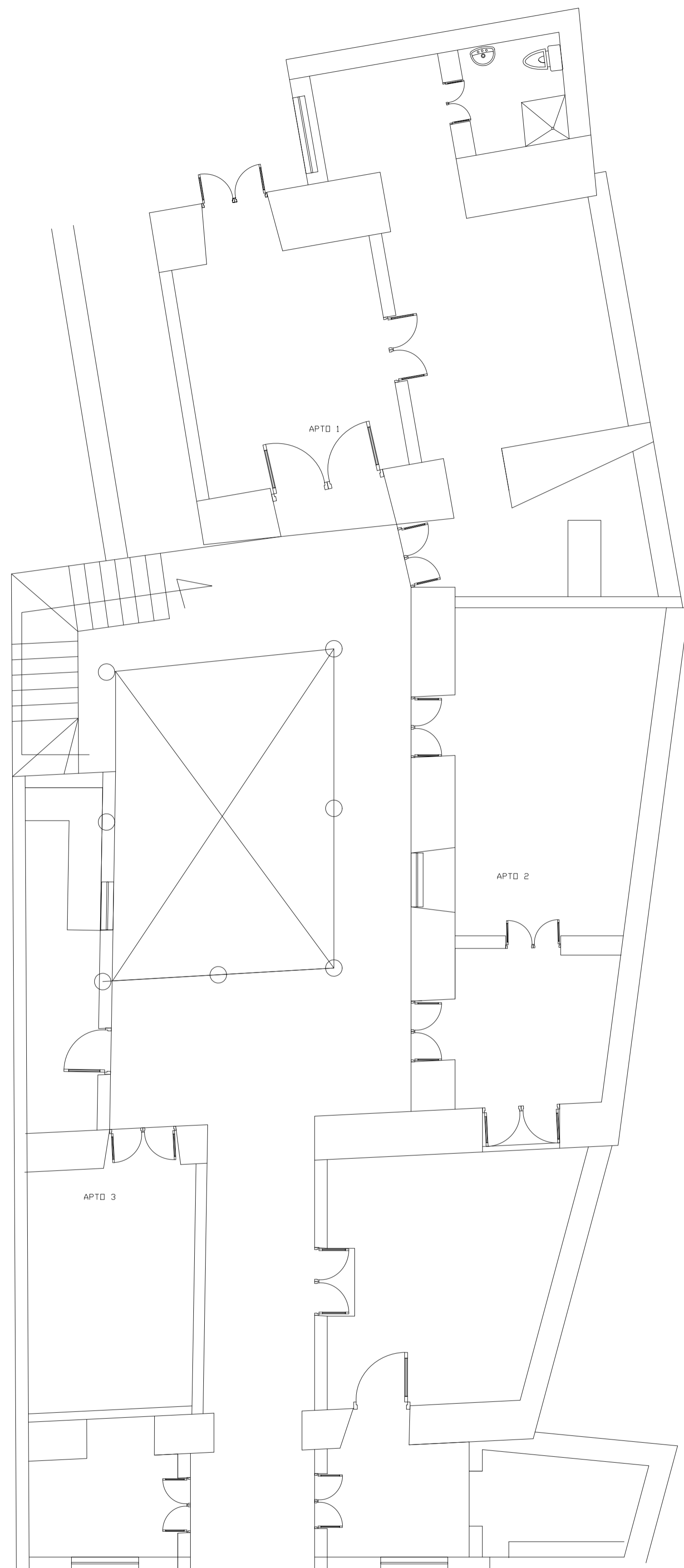
7. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DURACIÓN DEL CONTRATO

- El lugar de ejecución de contrato del proyecto será en la ciudad de Quito
- El plazo de la ejecución de la obra será de cinco (5) semanas a partir de la firma de contrato. Imágenes referenciales según espacio a adecuar:

8. IMÁGENES REFERENCIALES







PLANTA ACTUAL

PLANTA PROPUESTA

PROYECTO:

UBICACIÓN:

REALIZADO POR:

REVISADO POR:

SIMBOLOGÍA Y CUADROS:

CONTIENE:

ESCALA: CODIFICACIÓN:

FECHA:

OBSERVACIONES:

LAS MEDIDAS DEBERÁN SER VERIFICADAS EN SITIO.

MEDIDAS, CANTIDADES Y ACABADOS PUEDEN VARIAR EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.

(OIM) NO SE HACE RESPONSABLE DE ERRORES EN LAS MEDIDAS

FIRMAS:

APROBADO POR: