



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

TÉRMINO DE REFERENCIA

**“SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS
LOJAS”**

Diciembre, 2025

NOMBRE DEL PROYECTO

**“SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS
LOJAS”**

LUGAR DE ENTREGA

Institución: GAD PARROQUIAL LOS LOJAS

Provincia: Guayas

Cantón: Daule

Parroquia: Los Lojas

Dirección: Av. Antonio Morán Maruri y Río Daule





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

1. ANTECEDENTES

El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Los Lojas, en cumplimiento de sus competencias establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), tiene la responsabilidad de garantizar el correcto funcionamiento, conservación y operatividad de la infraestructura física destinada al desarrollo de actividades administrativas, comunitarias y de atención ciudadana.

Las instalaciones del GAD Parroquial constituyen un espacio fundamental para la prestación de servicios públicos, la realización de reuniones, proyectos, programas y actividades orientadas al bienestar de la comunidad. No obstante, el uso permanente y las condiciones ambientales han generado el desgaste natural de varios elementos estructurales, eléctricos, sanitarios y operativos, lo que afecta la seguridad, funcionalidad y estética de los espacios.

Con el propósito de asegurar condiciones adecuadas para el trabajo institucional y la atención eficiente a la ciudadanía, se vuelve necesario contratar un servicio de mantenimiento preventivo y correctivo que permita conservar en óptimo estado las instalaciones del GAD Parroquial Los Lojas. Esta intervención garantizará la continuidad de las actividades administrativas y comunitarias, además de prevenir daños mayores y prolongar la vida útil de la infraestructura pública.

Constitución de la República del Ecuador

El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Los Lojas, en cumplimiento de sus competencias establecidas en la Constitución de la República del Ecuador y la normativa del Sistema Nacional de Contratación Pública, requiere garantizar el adecuado funcionamiento, conservación y operatividad de sus instalaciones físicas, las cuales son fundamentales para el desarrollo de las actividades administrativas, comunitarias y de atención ciudadana.

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238, reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados como entidades con autonomía política, administrativa y financiera para la gestión de sus competencias, debiendo asegurar una prestación eficiente y oportuna de los servicios públicos a su cargo. Asimismo, el artículo 264 numeral 2 establece la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para el mantenimiento de la infraestructura pública dentro de su jurisdicción.

En concordancia, la adecuada conservación de los bienes públicos es un deber institucional respaldado por el artículo 226 de la Constitución, el cual dispone que las instituciones del Estado deben coordinar acciones para el ejercicio de sus competencias y garantizar el buen uso de los recursos públicos. Además, el artículo 227 establece que la administración pública debe regirse por los principios de eficiencia, eficacia, calidad y responsabilidad.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

En atención a estos principios constitucionales y a la necesidad de asegurar instalaciones seguras, funcionales y en condiciones óptimas para el servicio a la comunidad, se considera necesario contratar un servicio de mantenimiento que permita preservar la infraestructura del GAD Parroquial Los Lojas, asegurar la continuidad de las operaciones institucionales y garantizar un ambiente adecuado para la atención de la ciudadanía.”

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública:

El presente proceso se fundamenta en lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), la cual regula la contratación pública para asegurar principios de eficiencia, transparencia y responsabilidad en el uso de recursos públicos. En este sentido:

El Artículo 1 de la **LOSNCP** determina que la ley tiene por objeto regular la planificación, ejecución, control y evaluación de los procesos de contratación pública, garantizando el cumplimiento de los fines del Estado.

El Artículo 6 establece la obligación de las entidades contratantes de realizar procesos que aseguren la correcta utilización de los recursos públicos, procurando la calidad y oportunidad en las contrataciones.

El Artículo 25 señala que las entidades contratantes deben planificar sus adquisiciones y contrataciones de acuerdo con sus necesidades institucionales, respondiendo a sus competencias y objetivos.

El Artículo 33 regula la contratación de servicios que se requieran para el cumplimiento de las actividades institucionales, garantizando la participación transparente y la selección adecuada del proveedor.

Asimismo, el Artículo 74 del Reglamento General de la LOSNCP establece que los servicios requeridos para la conservación, reparación y mantenimiento de bienes e instalaciones públicas deberán ser contratados observando criterios técnicos y la planificación institucional.

En virtud de lo expuesto, y considerando la obligación de conservar el patrimonio físico institucional y asegurar el adecuado desempeño de las actividades administrativas y comunitarias, se justifica la necesidad de llevar a cabo la contratación del Servicio de Mantenimiento de las Instalaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Los Lojas, en cumplimiento de la normativa vigente y alineado a los principios rectores de la contratación pública en el Ecuador.

Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Art. 42.- Fase preparatoria. El órgano administrativo de la entidad contratante, con la finalidad de satisfacer y cumplir con los objetivos, metas y demandas institucionales, de acuerdo con sus competencias y atribuciones, realizará la identificación específica, detallará, clara y concreta de la necesidad de contratación.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

Art. 44.- Determinación de la necesidad. - La determinación de la necesidad incorporará un análisis de beneficio, eficiencia o efectividad, considerando la necesidad y la capacidad institucional instalada, lo cual se plasmará en el informe de necesidad de contratación, que será elaborado por la unidad requirente, previo a iniciar un procedimiento de contratación.

Art. 292 ibídem determina que, el Presupuesto General del Estado es el instrumento para la determinación y gestión de los ingresos y egresos del Estado, e incluye todos los ingresos y egresos del sector público, con excepción de los pertenecientes a la seguridad social, la banca pública, las empresas públicas y los gobiernos autónomos descentralizados,

Art. 297 ibídem, prevé: “Todo programa financiado con recursos públicos tendrá objetivos, metas y un plazo predeterminado para ser evaluado, en el marco de lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo. 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.

2.-OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- El objeto del presente proceso es contratar el servicio de mantenimiento integral de las instalaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Los Lojas, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento, conservación, operatividad y seguridad de la infraestructura física, mediante la ejecución de actividades preventivas y correctivas que permitan prolongar la vida útil de los bienes públicos y asegurar condiciones óptimas para la prestación de servicios a la ciudadanía.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Garantizar el funcionamiento óptimo de las instalaciones mediante la ejecución de actividades periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo en infraestructura, mobiliario y sistemas básicos.
- Preservar la seguridad y habitabilidad de los espacios institucionales, asegurando que todas las áreas cumplan con condiciones adecuadas para la prestación de servicios a la ciudadanía.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

- Corregir de manera oportuna las fallas o deterioros identificados en las instalaciones para evitar afectaciones en las actividades administrativas y comunitarias del GAD Parroquial Los Lojas.
- Optimizar la vida útil de la infraestructura y bienes públicos, aplicando procedimientos técnicos que reduzcan costos futuros de reparación y prolonguen su funcionamiento.
- Mantener un entorno ordenado, limpio y funcional, garantizando que las instalaciones se encuentren en buenas condiciones estéticas y operativas para el personal y usuarios.

3.- JUSTIFICACIÓN

El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Los Lojas requiere contratar el Servicio de Mantenimiento de sus instalaciones físicas, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de la infraestructura institucional utilizada para la prestación de servicios comunitarios y administrativos. Las instalaciones del GAD presentan desgastes naturales derivados del uso continuo, factores climáticos y el paso del tiempo, lo que genera la necesidad de realizar trabajos de reparación, conservación y mejoras.

El mantenimiento oportuno evita el deterioro progresivo de la infraestructura, reduce riesgos laborales y previene interrupciones en la atención a la ciudadanía. Asimismo, permite preservar el valor de los bienes públicos y asegurar espacios seguros, funcionales y adecuados para el ejercicio de la gestión pública parroquial.

Esta contratación se fundamenta en los principios establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, que obliga a las instituciones del Estado a garantizar la eficiencia, calidad y continuidad de los servicios públicos; así como en lo dispuesto por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCPP), que faculta a las entidades contratantes a adquirir bienes y servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines institucionales, bajo los principios de transparencia, eficiencia y responsabilidad (Art. 1, Art. 2 y Art. 6 de la LOSNCPP).





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

Dado que el GAD Parroquial Los Lojas debe mantener en condiciones óptimas sus edificaciones administrativas, áreas comunales, redes eléctricas, hidráulicas y otras instalaciones complementarias, resulta indispensable contratar un proveedor especializado que ejecute las actividades de mantenimiento correctivo y preventivo dentro de los plazos y parámetros técnicos requeridos.

Por todo lo expuesto, la contratación del Servicio de Mantenimiento de las Instalaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Los Lojas es necesaria, oportuna y se justifica plenamente para asegurar el adecuado desarrollo de las actividades institucionales y la continuidad de los servicios dirigidos a la ciudadanía.

4.- ALCANCE:

El presente servicio tiene como finalidad garantizar el correcto funcionamiento, conservación y seguridad de las instalaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Los Lojas, mediante la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo, correctivo y ocasional.

5.- METODOLOGIA DE TRABAJO:

El proceso de contratación denominado “**SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS**”, se basa en un enfoque sistemático y planificado que garantice la conservación, operatividad y seguridad de las infraestructuras. Se implementará un plan de mantenimiento preventivo, correctivo y predictivo, que incluirá inspecciones periódicas, diagnóstico de fallas y planificación de reparaciones, priorizando aquellas áreas de mayor uso o que presenten riesgos. Cada actividad será registrada en informes técnicos detallados, con fotografías y reportes de los trabajos realizados, asegurando la trazabilidad y el control del cumplimiento de los procedimientos establecidos.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

6.- INFORMACIÓN QUE DISPONE LA ENTIDAD

El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Los Lojas, pondrá a disposición del adjudicatario toda la información necesaria para la ejecución de su trabajo, de acuerdo a lo descrito en la metodología de estos TDR.

7.- SERVICIOS O PRODUCTOS ESPERADOS

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL GAD PARROQUIAL LOS LOJAS			
ITENS	DESCRIPCION		
	PINTURA DE LAS INSTALACIONES INTERIOR Y EXTERIOR	CANTIDAD	UNIDAD
1	Remoción de la pintura existente en el exterior e interior del edificio estos incluye : Raquetero, ligar, y sellar paredes para garantizar su durabilidad	646	m2
2	Agregar nuevo empaste en área requerida interior y exterior	POR DEFINIR	UNIDAD
3	Pintar todas las instalaciones del edificio interior y exterior	646	m2
4	Agregar esmalte protector para garantizar la durabilidad de la pintura	646	m2
	TECHADO		
5	Agregar impermeabilizantes en la loza para resolver problemas de las filtraciones de agua	116	m2
	SANITARIOS		
6	Mantenimiento y reemplazo de accesorios, esto incluye: lava mano, llaves, entre otros	4	UNIDAD
7	Mantenimiento de puertas, cambios de chapas.	2	UNIDAD





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

	VENTANAS		
8	Limpieza, mantenimiento y reparación de ventanales de vidrio en la parte alta y baja del edificio, que incluya cambio de cauchos, seguros, rieles	12	UNIDAD
	PISO		
9	Reemplazo y remoción de cerámicas cuarteadas en la parte de la sala de reuniones del edificio	18	m2
	ESCALERA		
	Reemplazo del pasa manos de la escalera	1	UNIDAD
10	Limpieza con hidro lavadora de las escaleras	1	UNIDAD
	SISTEMA ELECTRICO		
11	Reemplazo del cableado eléctrico del edificio	350	mt
12	Reemplazo de los puntos de corrientes del edificio: focos toma corrientes e interruptores	74	puntos

8. TRANSFERENCIA TECNOLÓGICA

NO APLICA

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo establecido para la ejecución de la contratación de servicios, será de 7 días contados a partir del día siguiente de la suscripción de la orden de compra y/o servicio.

10. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO.

Pago contra entrega 100% total del servicio, previo la entrega de factura e informes de actividades/servicios, de acuerdo a lo requerido; informe del área requirente que manifieste la conformidad a entera satisfacción con el servicio recibido.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

11. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.

- Verificar los documentos que el proveedor debe presentar, de conformidad con los intereses institucionales, en un plazo máximo de 2 días.
- Otorgar al proveedor las facilidades necesarias para la recepción de los servicios.
- Verificar el cumplimiento de las condiciones de los Términos de Referencia en cuanto a los servicios esperados.
- Dar soluciones a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución de la contratación, en un plazo de tres (3) días contados a partir de la petición escrito formuladas por el proveedor adjudicado.
- Suscribir contratos complementarios en caso de requerirse en un plazo de 15 días términos.

12. OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA.

- La omisión de cualquier detalle que deba formar parte contrato, no exime al contratista de la responsabilidad y obligación de ejecutarlos, por consiguiente, no podrá tomarse como base para reclamaciones o demandas posteriores.
- Dar cumplimiento cabal a lo establecido en el presente Términos de Referencia y condiciones del contrato.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y contratiempos tanto en cumplimiento de requisitos de ejecución como en el desarrollo del contrato.
- Cumplir con el objeto del contrato del servicio en la forma y tiempo pactado.

13. GARANTIAS

GARANTIA TÉCNICA

14. MULTAS

En caso de incumplimiento o retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales por parte de la contratista, se aplicará la multa del uno por mil (1x1000) del valor contractual pendiente de ejecutar o de las obligaciones que se encuentren pendientes de ejecutar, sin que pueda exceder del cinco por ciento (5%) del valor total del mismo, en cuyo caso se podrá declarar anticipada y unilateralmente la terminación del contrato





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL LOS LOJAS

LOS LOJAS – DAULE - GUAYAS

conforme lo dispuesto en el artículo 94 de la LOSNCP; igual multa se aplicará por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que contrae en virtud de este instrumento. Las multas serán impuestas por el administrador del contrato, quien establecerá en su informe de incumplimiento, fechas y montos. Las multas serán aplicadas por cada día de retraso en la entrega de los medicamentos, para lo cual el administrador establecerá un cronograma con fechas de entrega.

ELABORADO POR:	APROBADO POR:
 Firmado electrónicamente por: JULIO CÉSAR HUACON PACHAY Validar únicamente con FirmaEC Tnlgo. Julio César Huacón Pachay SECRETARIO GAD PARROQUIAL RURAL LOS LOJAS	 Firmado electrónicamente por: KEVIN ALFREDO MARURI CORREA Validar únicamente con FirmaEC Lcdo. Kevin Alfredo Maruri Correa PRESIDENTE GAD PARROQUIAL RURAL LOS LOJAS

