	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 1 de 16

Radicado: 20260005053

Fecha: 12/06/2026

ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

1. NECESIDAD:

La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU, en cumplimiento de su objeto misional y de los principios de eficiencia, economía y responsabilidad que orientan la gestión pública, debe garantizar la adecuada conservación, funcionamiento, seguridad y disponibilidad de la infraestructura física, tecnológica y de los bienes muebles requeridos para el desarrollo de sus actividades administrativas y operativas.

Para el cumplimiento de este propósito, la Entidad cuenta con instalaciones, equipos y sistemas especializados que soportan la prestación de los servicios institucionales, entre los que se encuentran sistemas eléctricos, redes de datos y comunicaciones, sistemas de aire acondicionado y ventilación, sistemas de detección y alarma contra incendios, controles de acceso, sistemas de iluminación, racks de comunicaciones, mobiliario, elementos locativos e infraestructura física en general. Estos activos, debido a su uso permanente y al desgaste natural derivado de la operación, requieren intervenciones periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo que permitan conservar sus condiciones óptimas de funcionamiento, seguridad y confiabilidad.

La Unidad de Bienes y Servicios, en ejercicio de sus funciones, tiene la responsabilidad de administrar y velar por la adecuada conservación de los bienes e infraestructura de la Entidad, procurando la continuidad de la operación institucional, la protección de los recursos públicos y la generación de ambientes de trabajo seguros, funcionales y adecuados para servidores, contratistas, visitantes y demás usuarios de las instalaciones.

La ausencia de actividades oportunas de mantenimiento puede generar fallas operativas, interrupciones en los servicios institucionales, afectaciones a la seguridad de las personas, deterioro acelerado de los activos, incremento en los costos de reparación o reposición de equipos, así como riesgos asociados al incumplimiento de condiciones técnicas, normativas y de seguridad aplicables a las instalaciones de la Entidad.

En consecuencia, resulta indispensable implementar acciones permanentes orientadas a la conservación y recuperación de la infraestructura y los bienes institucionales, mediante la ejecución de mantenimientos preventivos, correctivos y la atención de eventos o emergencias que puedan afectar su funcionamiento.

En este contexto, se hace necesario adelantar un proceso de contratación que permita contar con un proveedor especializado para la prestación de servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física, técnica y tecnológica de la ESU, incluyendo el suministro e instalación de repuestos, materiales, equipos, accesorios e insumos requeridos para la ejecución de las actividades de mantenimiento, así como la

atención de contingencias y emergencias que se presenten durante la vigencia contractual.

La contratación propuesta permitirá preservar la funcionalidad, disponibilidad y seguridad de los activos institucionales, prolongar su vida útil, optimizar el uso de los recursos públicos, garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades institucionales y asegurar la continuidad de la operación de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU.

2. OBJETO:

Prestación de servicios de mantenimiento preventivo, correctivo y de mejora de la infraestructura física y técnica de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU.

3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR:

El contratista deberá prestar los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física, técnica, tecnológica y mobiliario de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU, incluyendo la atención de emergencias, diagnóstico de fallas, suministro e instalación de repuestos, materiales, accesorios e insumos necesarios para garantizar la operatividad, seguridad y conservación de los bienes e instalaciones de la Entidad.

Las actividades comprenderán las siguientes:

3.1. Suministro de repuestos, materiales, equipos, accesorios e insumos necesarios para el cumplimiento del objeto contractual:

Comprende los siguientes ítems:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.
1	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo de sillas operativas e interlocutoras	Global/visita	1
	Ajustes generales y lubricación	un	1
	Cambio de rodachines	un	1
	Tapizado de cojinería	un	1
	Cambio de cilindro hidráulico	un	1
	Cambio de araña	un	1
2	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo de mesas de auxiliares y de cafetería (ajustes, engrase, limpieza partes o cambio de partes)	Global/visita	1

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.
	Ajustes generales y calibración	un	1
	Engrase y lubricación	un	1
	Limpieza de partes	un	1
	Cambio de partes (niveladores, etc.)	un	1
3	Suministro de repuestos y materiales para la reparación de archivadores (ajustes, cerraduras, etc.) y archivador de gestión documental (rodillos, partes, engrase, etc.)	Global/visita	1
	Ajuste de cerraduras	un	1
	Cambio de rodillo	un	1
	Engrase de mecanismos	un	1
	Cambio de partes/chapas	un	1
4	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo o correctivo de artefactos eléctricos (microondas (6), cafeteras (1), neveras (4)) o a demanda	Global/visita	1
	Limpieza interna y externa	un	1
	Reparaciones generales	un	1
	Cambio de partes menores	un	1
5	Recarga y/o revisión extintores ABC 10 LBS	un	1
6	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento del sistema de alarma contra incendio (incluyendo pruebas y certificado)	Global/visita	1
7	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo de puerta de vidrio oficina y entrada principal (engrase, ajustes, reparaciones, chapas, etc.)	Global/visita	1
	Engrase de mecanismos y rieles	un	1
	Ajustes por desniveles	un	1
	Reparación general	un	1
	Cambio de chapas	un	1
8	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo sistema de aire acondicionado (8 Cassette – 2 mini Split – 2 condensadoras)	Global/visita	1
9	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo del sistema de detección de incendio – 8x5 NBD (limpieza, ajustes, cambio de piezas)	Global/visita	1
10	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo (1 visita/año) y correctivo de sistema CCTV – 11 cámaras + 1 servidor – 8x5 NBD	Global/año	1
11	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento preventivo (1 visita/año) y correctivo de sistema de control de acceso lectoras BEP Suprema, depuración de base de datos y corrección de configuraciones	Global/año	1
12	Suministro de repuestos y materiales para mantenimiento correctivo o preventivo al RACK (eléctrico, RACK y red de datos) – 1 visita anual – peinado de cableado,	Global/año	1

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.
	certificación de puntos de datos, revisión conexiones eléctricas y tablero		
13	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento correctivo o preventivo y suministro e instalación de luminarias, panel LED, tubos de luz o lámparas de oficinas – o a demanda (ver tipos y precios unitarios de referencia en subactividades)	un	1
	Tubo LED 18W T8 en policarbonato 6500K 1800Lm 120cm	un	1
	Panel super LED redondo incrustar de 18W -6500K 85-265V	un	1
14	Suministro de repuestos y materiales para el mantenimiento fontanería (sanitarios, orinales, lavamanos, lavaplatos) cambio de partes, destaponamiento con sonda eléctrica, sensores grifería TIG TLS-03, etc. – o a demanda	Global/visita	1
	Cambio de partes (válvulas, empaques, etc.) (Cambio de Válvula sencillo	un	1
	Destaponamiento red sanitaria con sonda eléctrica	un	1
	Sensor grifería lavamanos automático – Marca TIG Ref. TLS-03 (bronce cromado, accionamiento infrarrojo, Dual Power baterías/110V, 1.9-5.7 L/min, 1/2")	un	1
	Ajustes generales	un	1
15	Suministro de repuestos y materiales para Mantenimiento ventanas y persianas de oficinas (revisar perfiles o cauchos sujetadores)	Visita	1
16	Suministro de materiales para el resane y pintura de muros	m ²	1
17	Suministro de materiales para Jardinería (poda, abono)	Global/visita	1

3.2. Servicios de mantenimiento, instalación, adecuación, reparación o intervención necesarios para el cumplimiento del objeto contractual:

Comprende los siguientes ítems:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.
1	Mantenimiento preventivo de sillas operativas e interlocutoras	Global/visita	1
	Ajustes generales y lubricación	un	1
	Cambio de rodachines	un	1
	Tapizado de cojinería	un	1
	Cambio de cilindro hidráulico	un	1
	Cambio de araña	un	1
2	Mantenimiento preventivo de mesas de auxiliares y de cafetería (ajustes, engrase, limpieza partes o cambio de partes)	Global/visita	1

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.
	Ajustes generales y calibración	un	1
	Engrase y lubricación	un	1
	Limpieza de partes	un	1
	Cambio de partes (niveladores, etc.)	un	1
3	Reparación de archivadores (ajustes, cerraduras, etc.) y archivador de gestión documental (rodillos, partes, engrase, etc.)	Global/visita	1
	Ajuste de cerraduras	un	1
	Cambio de rodillo	un	1
	Engrase de mecanismos	un	1
	Cambio de partes/chapas	un	1
4	Mantenimiento preventivo o correctivo de artefactos eléctricos (microondas (6), cafeteras (1), neveras (4)) o a demanda	Global/visita	1
	Limpieza interna y externa	un	1
	Reparaciones generales	un	1
	Cambio de partes menores	un	1
5	Recarga y/o revisión extintores ABC 10 LBS	un	1
6	Mantenimiento del sistema de alarma contra incendio (incluyendo pruebas y certificado)	Global/visita	1
7	Mantenimiento preventivo de puerta de vidrio oficina y entrada principal (engrase, ajustes, reparaciones, chapas, etc.)	Global/visita	1
	Engrase de mecanismos y rieles	un	1
	Ajustes por desniveles	un	1
	Reparación general	un	1
	Cambio de chapas	un	1
8	Mantenimiento preventivo sistema de aire acondicionado (8 Cassette – 2 mini Split – 2 condensadoras)	Global/visita	1
9	Mantenimiento preventivo del sistema de detección de incendio – 8x5 NBD (limpieza, ajustes, cambio de piezas)	Global/visita	1
10	Mantenimiento preventivo (1 visita/año) y correctivo de sistema CCTV – 11 cámaras + 1 servidor – 8x5 NBD	Global/año	1
11	Mantenimiento preventivo (1 visita/año) y correctivo de sistema de control de acceso lectoras BEP Suprema, depuración de base de datos y corrección de configuraciones	Global/año	1
12	Mantenimiento correctivo o preventivo al RACK (eléctrico, RACK y red de datos) – 1 visita anual – peinado de cableado, certificación de puntos de datos, revisión conexiones eléctricas y tablero	Global/año	1
13	Mantenimiento correctivo o preventivo y suministro e instalación de luminarias, panel LED, tubos de luz o lámparas de oficinas – o a demanda (ver tipos y precios unitarios de referencia en subactividades)	un	1

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANT.
	Tubo LED 18W T8 en policarbonato 6500K 1800Lm 120cm	un	1
	Panel super LED redondo incrustar de 18W -6500K 85-265V	un	1
14	Mantenimiento fontanería (sanitarios, orinales, lavamanos, lavaplatos) cambio de partes, destaponamiento con sonda eléctrica, sensores grifería TIG TLS-03, etc. – o a demanda	Global/visita	1
	Cambio de partes (válvulas, empaques, etc.) (Cambio de Válvula sencillo	un	1
	Destaponamiento red sanitaria con sonda eléctrica	un	1
	Sensor grifería lavamanos automático – Marca TIG Ref. TLS-03 (bronce cromado, accionamiento infrarrojo, Dual Power baterías/110V, 1.9-5.7 L/min, 1/2")	un	1
	↳ Ajustes generales	un	1
15	Mantenimiento ventanas y persianas de oficinas (revisar perfiles o cauchos sujetadores)	Visita	1
16	Resane y pintura de muros	m ²	1
17	Jardinería (poda, abono)	Global/visita	1

NOTA:

Los repuestos, materiales, equipos, accesorios e insumos que se requieran durante la ejecución del contrato serán reconocidos a costos unitarios e incluirán el IVA cuando haya lugar. Las actividades de mantenimiento, instalación, reparación, adecuación y demás servicios asociados serán reconocidas conforme a los valores ofertados por el contratista, incluyendo el porcentaje de Administración, Imprevistos y Utilidad (A.I.U.) aplicable. Cada cobro deberá discriminar claramente los conceptos sujetos a IVA y aquellos sujetos a A.I.U., según corresponda.

En consecuencia, el proponente deberá discriminar en su oferta los valores correspondientes a bienes y servicios, identificando de manera independiente los conceptos gravados con IVA y aquellos sujetos a A.I.U., con el fin de garantizar una adecuada evaluación económica, ejecución contractual y liquidación de los pagos.

Condiciones Técnicas:

- En caso de requerirse, la empresa podrá solicitar cualquier modificación o cambio en los ítems antes descritos y que no se tenía contemplado en la cotización inicial, y el proveedor seleccionado deberá suplir esta necesidad solicitada con anticipación, siempre y cuando presente cotización del mismo y la empresa haya validado dicha necesidad en el mercado.
- Una vez terminado y culminado cada mantenimiento, sea correctivo o preventivo el proveedor seleccionado deberá entregar informe que contenga la información sobre tal como: Cronograma, informe técnico, registro fotográfico y/o observaciones.

- Proporcionar información veraz cuando se requiera. Además de las obligaciones generales reguladas por las normas vigentes sobre la materia.
- El personal operativo deberá contar con formación en el área específica solicitada y experiencia previa en la ejecución de trabajos similares realizados a entidades públicas o privadas.
- En el momento de realización de los trabajos, el contratista debe garantizar que él o su personal cuenten con las herramientas adecuadas y las debidas precauciones de seguridad industrial tanto para su propia protección como para la de funcionarios y visitantes que se encuentren cercanos al área de trabajo. Igualmente aportar de manera oportuna y suficiente todos los materiales necesarios para la ejecución; que en consecuencia se obtengan una excelente calidad y garantía en los trabajos realizados. En caso contrario, es decir, de haber daños u obras mal ejecutadas el contratista tendrá un tiempo de un (1) mes como plazo máximo para repararlas a partir de la comunicación de estas, dentro de los seis meses a la ejecución del contrato objeto de la presente convocatoria.
- El oferente deberá contar con sede principal y/o sucursal en la ciudad de Medellín, la cual acreditará con el registro mercantil o cámara de comercio vigente.
- Para la atención de requerimientos técnicos e incidentes por casos fortuitos, el proveedor seleccionado tendrá un plazo máximo de cuatro (4) horas para atenderlas, de lo contrario, se le aplicará descuento en la facturación sobre el valor del servicio hasta por el 10%.
- El servicio se deberá prestar en los horarios acordados con la ESU.
- Dar aviso inmediato al Supervisor de las novedades que puedan ocasionar la parálisis de la ejecución del contrato.

Informes de mantenimientos preventivos, correctivos y suministro de repuestos.

El CONTRATISTA debe entregar a la entidad para su archivo un registro de las inspecciones del mantenimiento preventivo, correctivo y suministro de repuestos, este informe y sus respectivos anexos deberán ser parte de los documentos que suministre el contratista al momento de realizar el proceso de facturación de las actividades ejecutadas y recibidas por la supervisión. Como mínimo, el informe debe contener la siguiente información:

- Nombre de la empresa.
- Identificación del equipo.
- Datos de equipos.
- Fecha de inspección.
- Descripción de la(s) parte(s) con problema(s), causa(s) de la(s) falla(s) del equipo, solución(es) dada(s).
- Tipo de inspección o labor ejecutada.
- Fallas encontradas.
- Actividades y correctivos realizados.
- Registro fotográfico de la intervención.
- Repuestos implementados si es del caso.
- Recomendaciones técnicas cuando aplique.



ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

Código: FT-M3-GJ-12

Versión: 4

Página 8 de 16

Este documento debe contar con la firma del supervisor o de la persona designada por la supervisión para realizar el acompañamiento de la revisión; previo a la entrega y firma, el personal del contratista le deberá presentar los elementos retirados y la reposición de los mismos en el equipo al supervisor o apoyo que para tal fin se delegue y será el contratista el responsable de la disposición final de aquellos elementos retirados y que se consideran inservibles; en caso de contar con elementos que puedan ser reutilizados será la supervisión o persona designada por la supervisión el responsable de entregar en el área de almacenamiento que se defina para tal fin.

4. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato de prestación de servicios

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El presente proceso de contratación se llevará a cabo bajo la modalidad de selección de Solicitud Privada de Oferta, de acuerdo con la normatividad vigente señalada en el Acuerdo No 090 de 2019, por tratarse de un Contrato de Prestación de Servicios que supera los 20 SMLV.

En ese sentido, y en aplicación de lo establecido en el artículo 22 del citado reglamento, la entidad determina que el mecanismo de selección idóneo para el presente proceso corresponde a la Solicitud Privada de Oferta, procedimiento mediante el cual se invita a presentar propuestas a personas naturales o jurídicas que cuenten con la idoneidad, experiencia y capacidad para ejecutar el objeto contractual.

Lo anterior se fundamenta en la necesidad de garantizar el cumplimiento de los principios que orientan la gestión contractual de la entidad, tales como la transparencia, selección objetiva, eficiencia, economía y responsabilidad, procurando a su vez la participación de oferentes que reúnan las condiciones técnicas, jurídicas y financieras requeridas para satisfacer adecuadamente la necesidad identificada por la entidad.

En consecuencia, el proceso de selección se desarrollará bajo las reglas y etapas previstas para la Solicitud Privada de Oferta (SPVA) en el Reglamento de Contratación, asegurando la evaluación objetiva de las propuestas presentadas y la escogencia de la oferta más favorable para la entidad, de conformidad con los criterios previamente establecidos en los documentos del proceso.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTE: Luego de adelantar un referenciamiento de mercado que permite calcular el presupuesto de la respectiva contratación, su monto y el de posibles costos asociados.

6.1 ESTUDIO DEL MERCADO:

Con el fin de determinar el presupuesto oficial del proceso de contratación, se realizó un estudio de mercado mediante la solicitud de cotizaciones a empresas con experiencia

en el mantenimiento de sistemas de aire acondicionado, entre ellas ENETEL, KIPI, REFORMANTES, COINSI, PROYECTOS AYB, CASA LIMPIA, SUMIFERCO y SOMATEC.

Como resultado de esta gestión, se recibieron propuestas económicas de tres (3) proveedores especializados en este tipo de servicios las cuales fueron analizadas para establecer los valores de referencia del proceso.

Como resultado de dicha gestión, se obtuvo lo siguiente:

PROVEEDOR	VALOR SUMINISTRO	VALOR SERVICIO MMTO	VALOR TOTAL PROPUESTAS
SOMATEC	\$ 1.946.833	\$ 17.233.997	\$ 19.180.830
REFORMANTES	\$ 4.857.580	\$ 22.696.008	\$ 27.553.588
KIPI	\$ 14.742.553	\$ 17.414.376	\$ 32.156.929
PROMEDIO	\$ 7.182.322	\$ 19.114.793	\$ 26.297.115

Del análisis de las propuestas recibidas se evidenció una alta dispersión en los valores correspondientes al suministro de repuestos y materiales, cuyos montos oscilaron entre \$1.946.833 y \$14.742.553. Esta variación significativa responde a que cada proveedor realizó estimaciones diferentes sobre los posibles repuestos requeridos durante la ejecución del contrato, situación que impide contar con una base homogénea y comparable para determinar un valor de referencia confiable en este componente.

Por el contrario, los valores cotizados para el servicio de mantenimiento presentaron un comportamiento más uniforme, con un promedio de \$19.114.793 por vigencia. Considerando que la necesidad principal de la Entidad corresponde a la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, y que los repuestos serán requeridos únicamente de manera eventual y de acuerdo con las necesidades reales que se identifiquen durante la ejecución contractual, se tomó como referencia el componente de mantenimiento para la estructuración económica del proceso.

En consecuencia, para efectos presupuestales se proyectó la contratación del servicio de mantenimiento por un período equivalente a tres (3) intervenciones, obteniendo un valor de referencia de \$57.344.380, cifra que fue redondeada a \$57.000.000 para el componente de mantenimiento.

Adicionalmente, se estimó una bolsa de recursos para repuestos por valor de \$22.000.000, destinada a atender las necesidades que se presenten durante la ejecución del contrato bajo la modalidad de monto agotable y previa autorización de la supervisión.

De esta manera, el presupuesto oficial estimado para el proceso asciende a \$79.000.000, distribuido así:



ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

Código: FT-M3-GJ-12

Versión: 4

Página 10 de 16

CONCEPTO	VALOR
Servicio de Mantenimiento	\$57.000.000
Bolsa de repuestos	\$22.000.000
Total presupuesto	\$79.000.000

Esta metodología permite garantizar una adecuada planeación financiera del proceso, tomando como base el componente con mayor homogeneidad en el mercado y manteniendo una bolsa de recursos que permita atender oportunamente los requerimientos de suministro que se generen durante la ejecución contractual.

Con fundamento en los resultados del estudio de mercado realizado y considerando la necesidad de garantizar la disponibilidad de recursos suficientes para atender los requerimientos que puedan surgir durante la ejecución contractual, se establece un presupuesto oficial de SETENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M.L. (\$79.000.000) M/L, valor que se considera razonable y acorde con las condiciones actuales del mercado; así como con las necesidades estimadas de mantenimiento de la infraestructura física y técnica de la entidad.

Dado que la contratación se ejecutará bajo la modalidad de bolsa de recursos, la apropiación presupuestal definida constituye un valor máximo disponible para la ejecución del contrato. En consecuencia, la entidad no adquiere la obligación de agotar la totalidad de los recursos asignados, toda vez que los pagos se efectuarán únicamente por los servicios efectivamente prestados, las actividades ejecutadas y los materiales, insumos o repuestos efectivamente suministrados, previa verificación y aprobación por parte del supervisor del contrato, de conformidad con las condiciones pactadas.

6.2 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del contrato se estima hasta por la suma de SETENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M.L. (\$79.000.000) M/L, incluidos todos los impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos a que haya lugar.

El contrato se ejecutará bajo la modalidad de bolsa de recursos agotable y a demanda, razón por la cual el valor indicado corresponde al presupuesto disponible para atender los requerimientos de mantenimiento preventivo y correctivo, suministro e instalación de materiales, repuestos, equipos e insumos, así como las demás actividades necesarias para garantizar la adecuada conservación, funcionamiento y seguridad de la infraestructura y bienes de la Entidad.

La ejecución de los recursos estará sujeta a las necesidades efectivamente requeridas por la ESU durante la vigencia contractual, sin que exista obligación de consumir la totalidad del presupuesto disponible. En consecuencia, los pagos se realizarán de acuerdo con los servicios efectivamente prestados, los bienes suministrados y las



ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

Código: FT-M3-GJ-12

Versión: 4

Página 11 de 16

actividades ejecutadas a satisfacción de la Entidad, previa aprobación del supervisor del contrato.

6.3 INFORMACIÓN PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Con base en el anterior sondeo de mercado, la ESU cuenta con el presupuesto para dicha contratación que se deberá ejecutar por el rubro presupuestal 21202020081601-1 y centro de costos No 13004 y CPC 87290.

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:

El único factor de evaluación que utilizará la Entidad para la selección del proveedor será el menor precio ofrecido en el total de todos los ítems expresados en la propuesta, además del cumplimiento de las especificaciones técnicas definidas por la entidad.

Requisitos habilitantes:

Las personas jurídicas y/o naturales interesadas en participar, deberán cumplir con la totalidad de los requisitos habilitantes que se establecerán en el pliego de condiciones, so pena de rechazo, que serán los siguientes:

- **Verificación Jurídica:** El oferente deberá presentar su propuesta de conformidad con lo establecido en los pliegos de condiciones de la Solicitud Privada de Oferta, allegando la documentación referida en los mismos.
- **Verificación técnica:** El oferente deberá anexar toda la documentación de carácter técnico requerida en el presente documento los cuales son:

Experiencia: El proponente deberá presentar máximo Tres (3) certificados de contratos ejecutados con entidades públicas y/o privadas (no se admiten contratos en ejecución), donde se evidencie realización de mantenimientos correctivos y preventivos a infraestructura física, sistemas eléctricos, aires acondicionados, muebles, enseres, y demás acordes al objeto contractual solicitado.

Los certificados de experiencia deben tener como mínimo deben indicar: • Nombre de la entidad contratante.

- Nombre del Contratista.
- Fecha de inicio y fecha de terminación
- Objeto del servicio.
- Firma de quien expide la certificación.
- Datos de verificación del certificado aportado.

En caso de que el proponente no cuente con el certificado de contrato, podrá aportar el contratado debidamente firmado y fechado, acompañado del acta de liquidación debidamente suscrita entre las partes.

En caso de que el contrato se haya celebrado a través de una orden compra, podrá aportar la respectiva orden con la factura donde consten los servicios efectivamente suministrados.



**ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE
CONTRATACIÓN**

Código: FT-M3-GJ-12

Versión: 4

Página 12 de 16

En todo caso los documentos aportados por el proponente deberán permitir verificar todos los elementos requeridos como soporte de experiencia exigida en presente proceso de selección.

Con la presentación de la propuesta el oferente deberá presentar los respectivos certificados que acrediten lo solicitado.

En todo caso los documentos aportados por el proponente deberán permitir, verificar todos los elementos requeridos como soporte de experiencia exigida en el presente proceso de Selección.

Cumplimiento compra pública innovadora, sostenible y socialmente responsable:

De conformidad con lo establecido para las Compra Pública innovadora, sostenible y socialmente responsable del presente documento el oferente con la propuesta deberá acreditar los siguientes aspectos:

- **Innovadora:** El proponente debe incluir en la propuesta documento suscrito por el representante legal en el que certifique que durante la ejecución del contrato se compromete a realizar todas las acciones necesarias cuando dé lugar para cumplimiento de los criterios de innovación y aportará las evidencias correspondientes en los informes de ejecución.
- **Socialmente responsable:** Contar con un plan de capacitación, políticas y procedimientos en temáticas relacionadas con Derechos Humanos, socializado en su personal y partes vinculadas e interesadas, el conocimiento, respeto, promoción y aplicación de las obligaciones de derechos humanos.

8. RIESGOS: Se anexa matriz de riesgos del contrato.

9. GARANTÍAS EXIGIDAS: El CONTRATISTA se obliga a constituir a favor de “LA EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU”, una garantía única a favor de entidades estatales que ampare el cumplimiento de las obligaciones contractuales, otorgada por una compañía de seguros autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera y preferiblemente con poderes decisorios en el Distrito de Medellín, es pertinente aclarar que las garantías serán solicitadas en coherencia con el objeto de cada uno de los contratos así;

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	20%	igual a la duración del contrato y seis (6) meses más.
Calidad del servicio	20%	igual a la duración del contrato y seis (6) meses más.
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	20%	igual a la duración del contrato y seis (6) meses más.

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Pago de Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones al personal	10%	igual a la duración del contrato y tres (3) años más.
Responsabilidad civil extracontractual	200 SMLV	igual a la duración del contrato y seis (6) meses más.

10. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO:


Esta contratación no está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado colombiano.

11. CONDICIONES CONTRACTUALES:

11.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATO

11.1.1 OBLIGACIONES DE LA ESU:

- Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.
- Realizar los pagos de conformidad con lo establecido en la Forma de Pago.
- Supervisar la ejecución de las obligaciones contractuales, velando por el estricto cumplimiento del objeto del Contrato.
- Entregar la información pertinente, relevante y necesaria que tenga disponible para el cabal desarrollo del objeto del contrato.
- Cumplir las leyes y Reglamentos relativos a la higiene, seguridad ocupacional y bienestar; reconociendo que su observancia constituye parte indivisible en su actividad empresarial.
- Mantener en buen estado de conservación, utilización y funcionamiento, las estructuras físicas, las maquinarias, instalaciones y útiles de trabajo.
- Proporcionar las facilidades sanitarias mínimas para la higiene y bienestar de sus trabajadores mediante la instalación y mantenimiento de servicios higiénicos, duchas, lavamanos y otros.
- Evitar en los centros de trabajo la acumulación de desechos y residuos que constituyen un riesgo para la salud, efectuando limpieza y desinfección en forma permanente.
- Brindar oportunamente la información necesaria a EL CONTRATISTA para la correcta ejecución del objeto del contrato.
- Ejercer la supervisión y control en la ejecución del presente contrato, a través de la Subgerencia Administrativa y Financiera quien velará por que se cumplan las prestaciones contractuales y procederá a su liquidación dentro del término establecido.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 14 de 16

11.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA:

- Cumplir de buena fe y a cabalidad con el objeto contractual, así como con todas las exigencias, requisitos y especificaciones técnicas detalladas en los estudios previos, pliego de condiciones y la oferta presentada y aceptada por la ESU, la cual hace parte integral del contrato.
- Garantizar la calidad de los mantenimientos a través del personal técnico y operativo dispuesto, insumos, equipos y herramientas que se requiera, estos, de acuerdo con los estudios previos, pliego de condiciones, anexos y la oferta presentada.
- Velar por el cumplimiento de las obligaciones dentro del plazo establecido para la ejecución del objeto contractual.
- Cumplir con todas las normas de seguridad industrial, manejo ambiental y bioseguridad vigentes.
- El Contratista deberá emplear personal idóneo y calificado, de manera que las actividades se realicen en forma técnica y eficiente, este personal deberá ser contratado directamente por el contratista, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Colombia, la ESU no adquiere con él ninguna responsabilidad de vinculación laboral, administrativa, ni de otra índole. La ESU se reserva el derecho a exigir al contratista, y por escrito, el reemplazo de cualquier persona vinculada al proyecto, sin que éste adquiere el derecho de elevar reclamos por esta causa.
- Sugerir por escrito al supervisor los cambios requeridos para la correcta ejecución de las actividades.
- Informar al supervisor del contrato oportunamente los inconvenientes e incumplimientos, que se lleguen a presentar en el desarrollo del Contrato.
- No detener injustificadamente la ejecución de los mantenimientos en ningún momento.
- El contratista debe reparar prontamente, y por su cuenta, cualquier daño o perjuicio que ocasione a la ESU.
- El contratista no podrá modificar el personal que fue presentado en la propuesta y que fue aceptado por la entidad. Se exceptúa lo anterior siempre que se cuente con la autorización previa del supervisor del contrato y que el profesional sea reemplazado por uno con iguales o mejores calidades que el presentado en la propuesta, siempre que cumpla con los requisitos mínimos definidos en los estudios previos y/o términos de los pliegos de condiciones. La solicitud y autorización deberán ser por escrito.
- Guardar absoluta reserva de la información que conozca debido al desarrollo del objeto contractual.
- Presentar mensualmente informe de los mantenimientos realizados y repuestos suministrados de acuerdo con las especificaciones técnicas y con las evidencias que lo respalden. Así mismo deberá presentar al momento de la terminación del contrato un informe final con el detalle completo de los mantenimientos realizados y repuestos suministrados, tal como se detalla en el servicio a contratar.

- Reportar con oportunidad las novedades que se puedan presentar en el proceso de verificación del estado de los equipos.
- Presentar las observaciones y recomendaciones para el buen desarrollo del contrato.
- Constituir las garantías que le sean exigidas en el presente contrato y mantenerlas vigentes por el tiempo estipulado por la ESU.
- Acreditar el pago de salarios, aportes parafiscales y seguridad social para el pago.
- Acatar los requerimientos y observaciones que con ocasión de la ejecución del contrato le hagan el supervisor y/o la contratante.
- Presentar un cronograma de actividades según fechas límites planteadas en el presente documento.
- Informar oportunamente cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
- Las demás que tengan relación directa con la naturaleza y objeto del presente contrato.

11.1.3 PRODUCTOS Y/O SERVICIOS: el proveedor seleccionado se obliga a suministrar los productos y/o servicios establecidos en el alcance del objeto del presente documento. Ver Numeral 3 (Especificaciones del bien o servicio a Contratar).

11.1.4 FORMA DE PAGO: La ESU cancelará el valor del contrato mediante parciales con el recibo de cumplimiento de la prestación del servicio e informe mensual de supervisión con los componentes técnicos y financieros.

- La respectiva factura debe cumplir con los requisitos de las normas fiscales establecidas en el Artículo 617 del Estatuto Tributario. La fecha de la factura debe corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato y, el concepto del bien o servicio que se está cobrando.
- Las retenciones en la fuente a que hubiere lugar y todo impuesto, tasa, estampilla o contribución directa o indirecta, Nacional, Departamental o Municipal que se cause con ocasión del contrato serán a cargo exclusivo del contratista.
- Una vez recibida a satisfacción la factura o cuenta de cobro correspondiente, la ESU tendrá treinta (30) días calendario para proceder a su pago.
- Al momento de entregar la factura, ésta deberá estar acompañada con el certificado de pago de aporte de sus empleados al Sistema de Seguridad Social Integral y a las Entidades que administran recursos de naturaleza parafiscal; y la carta donde se especifique la Entidad y el número de cuenta bancaria a la cual se le deberá realizar el pago.
- Para el caso de proveedores que se encuentren obligados a facturar electrónicamente, la facturación deberá ser remitida al correo electrónico facturacion@esu.com.co y la fecha límite para la recepción de las mismas estará sujeta a las fechas definidas en la circular correspondiente para cada



**ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE
CONTRATACIÓN**

Código: FT-M3-GJ-12

Versión: 4

Página 16 de 16

año, documento donde adicionalmente se define la elaboración del recibo a satisfacción por parte del supervisor designado y el proceso de cierre contable en calidad de empresa industrial y comercial del estado.

11.1.5 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La Supervisión del Contrato estará a cargo de la Subgerencia Administrativa y Financiera o quien haga sus veces o quien designe el Ordenador del Gasto; el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad.

11.1.6 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo del presente contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiséis (2026) previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

11.1.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El objeto del contrato se ejecutará en las Instalaciones de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU

Cordialmente,

Nathalia Restrepo C.
NATHALIA RESTREPO CARO
Subgerente Administrativa y Financiera

Revisó	Ana Cristina Pérez Gil - Profesional Universitario - Unidad de Gestión Jurídica	<i>Aracé</i>
Proyectó:	Paula Villa Rodríguez - Profesional Universitario - Unidad de Bienes y Servicios	<i>PAULA A. VILLAR</i>