

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 1 de 14

Radicado: 20260007625

Fecha: 21/08/2026

ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

1. NECESIDAD:

La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU debe garantizar el adecuado mantenimiento, conservación y funcionamiento de los bienes e infraestructura a su cargo, así como proporcionar a sus servidores, contratistas, visitantes y demás usuarios espacios de trabajo seguros, limpios, funcionales y en condiciones óptimas de salubridad, comodidad y bienestar, permitiendo la prestación eficiente, continua y oportuna de los servicios a cargo de la Entidad.

En cumplimiento de las disposiciones legales y de los lineamientos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), la ESU debe implementar acciones permanentes que contribuyan a minimizar los riesgos asociados a las condiciones locativas, mantener ambientes de trabajo saludables y preservar el adecuado estado de las instalaciones, garantizando el cumplimiento de las condiciones de higiene, orden y seguridad.

En este sentido, las actividades de aseo y limpieza de oficinas, zonas comunes, áreas de circulación, baterías sanitarias y demás espacios de la Entidad son indispensables para conservar condiciones adecuadas de higiene y salubridad. De igual forma, el servicio de cafetería resulta esencial para la preparación y distribución de bebidas y la atención de reuniones institucionales, contribuyendo al bienestar de los servidores y a la adecuada atención de usuarios, clientes, proveedores y visitantes.

Adicionalmente, la ESU requiere contar con personal que apoye las labores de mantenimiento básico de la infraestructura física, mediante la ejecución de actividades locativas menores que permitan conservar en adecuado estado las instalaciones y atender oportunamente necesidades relacionadas con reparaciones menores, ajustes, adecuaciones, pintura, resanes, plomería básica, electricidad básica, instalación o reemplazo de accesorios, apoyo en el traslado y adecuación de mobiliario, entre otras actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de baja complejidad que contribuyan a prolongar la vida útil de los bienes y garantizar la continuidad de la operación institucional.

Lo anterior cobra especial relevancia considerando que estas actividades requieren disponibilidad permanente para atender las necesidades que se presentan durante la operación diaria de la Entidad, evitando el deterioro progresivo de la infraestructura y reduciendo los tiempos de respuesta frente a requerimientos locativos que puedan afectar el normal desarrollo de las actividades institucionales.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 2 de 14

En concordancia con lo anterior, y teniendo en cuenta que la planta de personal de la ESU no contempla cargos cuyas funciones correspondan a la prestación de los servicios de aseo, cafetería y apoyo al mantenimiento básico de la infraestructura, se hace necesario adelantar un proceso de selección que permita contratar un proveedor especializado para la prestación integral de estos servicios, garantizando la disponibilidad de personal idóneo durante la jornada laboral y el cumplimiento de los estándares de calidad requeridos por la Entidad.

Así mismo, históricamente estos servicios han sido prestados mediante contratación con terceros especializados, quienes cuentan con la capacidad técnica, operativa, administrativa y la experiencia necesaria para ejecutar las actividades requeridas de manera eficiente, oportuna y conforme a las necesidades institucionales.

En consecuencia, se requiere contratar un proveedor especializado que suministre el personal necesario para la prestación integral de los servicios de aseo, cafetería y apoyo al mantenimiento básico de infraestructura, con el fin de garantizar ambientes de trabajo limpios, seguros y funcionales, la adecuada atención institucional, la conservación de las instalaciones y el bienestar de los servidores y usuarios de la ESU, mediante un equipo humano competente, capacitado y con experiencia en la ejecución de este tipo de actividades.

1. **OBJETO:** Prestación de servicios generales requeridos para el adecuado funcionamiento y operación de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas-ESU, de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas por la Entidad.

2. **ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR:**

El alcance del objeto comprende la prestación integral de los servicios de aseo, limpieza, desinfección y cafetería en las instalaciones de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU, garantizando condiciones óptimas de orden, higiene y atención, de acuerdo con los protocolos establecidos y las necesidades del servicio.

En el evento en que, por razones propias de la prestación del servicio, se requiera la utilización de herramientas, equipos o elementos especiales o adicionales no previstos inicialmente, el contratista deberá informarlo previamente al Supervisor del contrato, quien evaluará la necesidad y, de ser procedente, autorizará su utilización, sin que dicha autorización implique por sí misma el reconocimiento de valores adicionales a cargo de la ESU ni la modificación del valor contractual, salvo que esta sea previamente autorizada mediante el trámite contractual correspondiente.

El contratista deberá garantizar durante toda la ejecución del contrato la disponibilidad y suministro oportuno de las herramientas, equipos, insumos, elementos y demás recursos necesarios para la adecuada prestación de los servicios de aseo, limpieza, desinfección y cafetería, de conformidad con las actividades y especificaciones técnicas establecidas por la Entidad.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 3 de 14

1. Servicio de Aseo:

- Limpieza y desinfección de oficinas, puestos de trabajo, salas de reuniones, auditorios, zonas comunes, pasillos, escaleras, ascensores, baterías sanitarias, cocineta y demás áreas asignadas.
- Recolección, clasificación y disposición de residuos conforme a la normativa ambiental vigente y los lineamientos institucionales.
- Limpieza de vidrios, puertas, mobiliario, equipos, divisiones, elementos decorativos y demás superficies.
- Suministro, administración y reposición de los insumos y elementos necesarios para la adecuada prestación del servicio, cuando corresponda.

Actividades del servicio de aseo – limpieza y desinfección: Se consideran las siguientes, sin limitarse a estas:

- Limpiar escritorios, archivadores y demás elementos de uso en las oficinas y zonas comunes.
- Recoger, manejar, reciclar y trasladar las basuras dentro de las instalaciones hacia las zonas de recolección destinadas por la ESU.
- Limpiar y desinfectar los teléfonos, aparatos eléctricos, electrónicos y demás elementos que en forma general hacen parte de una oficina o un servicio.
- Limpiar puertas, divisiones de oficina abierta, partes bajas de las divisiones (zócalos).
- Limpiar diariamente vidrios, ventanas y ventanales interiores y marcos.
- Lavada y desinfección de baños y sifones para mantener condiciones de higiene en baños Aseo diario en oficinas, barrido, lavado y trapeado de pisos, lavada y aspirada de tapetes, limpieza de piso sintético de acuerdo con la periodicidad que se indique en el plan de mantenimiento.
- Mantener en perfecto estado de limpieza las cocinetas y áreas destinadas a la recolección de basuras dentro de las oficinas.
- Lavada y desocupada diaria de papeleras.
- Limpieza permanente de polvo en ventanas, puertas, escritorios, papeleras, sillas, muebles en general.
- Limpieza de las salas de reuniones de manera general, en perfectas condiciones.
- Limpieza a puestos de trabajo y zonas comunes.
- Limpieza de los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la ESU.
- Limpieza y desinfección de las neveras y microondas pertenecientes a la entidad
- Limpieza de 558 mts de alfombra de acuerdo a la contratación (se deberá incluir la maquinaria y personal requerido para esta labor).
- Las demás relacionadas con el servicio e indicadas por el supervisor del contrato para el aseo de la ESU.
- Informar de inmediato al Supervisor delegado por la ESU sobre situaciones relacionadas con daños o funcionamiento anormal en tuberías sanitarias, lavamanos, piletas, escaleras, lámparas, bombillos, pisos, divisiones, ventanas, etc., para que se tomen las medidas del caso.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 4 de 14

2. Servicio de cafetería

- Preparación y suministro de bebidas calientes y demás servicios de cafetería para funcionarios, visitantes y reuniones institucionales.
- Organización y atención de reuniones, capacitaciones y eventos institucionales cuando sean requeridos.
- Limpieza y conservación de las áreas de cafetería, equipos y utensilios utilizados.
- Administración y control de los insumos de cafetería, garantizando su disponibilidad permanente.

Actividades del servicio de cafetería: Se consideran las siguientes, sin limitarse a estas:

- Elaboración de café en grecas, repartir bebidas calientes tales como tinto, aromática, u otros, y suministro de agua para los funcionarios de las oficinas y las visitas que sean recibidas por la entidad.
- Atención a reuniones y/o eventos establecidos previamente en las instalaciones de la ESU.
- Realizar actividades de limpieza a los utensilios, tales como pocillos, termos, recipientes y cubiertos de los directivos de la entidad.
- Realizar actividades de picar y servir alimentos preparados incluyendo frutas para los directivos de la entidad.
- Mantener en perfecto estado de aseo los utensilios de cafetería tales como grecas, loza, termos, bandejas y todos aquellos elementos necesarios para el desarrollo de sus actividades atendiendo permanentemente el servicio de cafetería de acuerdo con los requerimientos de la ESU.
- Limpieza de microondas y neveras.

Nota: La ESU realizará inducción de los servicios requeridos y del cual se llevará a cabo un seguimiento a los lineamientos allí definidos con el fin de garantizar un buen servicio y cumplimiento de los ANS.

3. Mantenimiento locativo y servicios generales:

- Realizar actividades de aseo que pueden ser demandantes físicamente o que se llevan a cabo lugares de difícil acceso.
- Realizar actividades de mantenimiento básico locativo

Actividades del servicio de mantenimiento locativo y servicios generales:

- Ejecución de actividades preventivas y correctivas menores para conservar en adecuado estado la infraestructura física de la Entidad.
- Reparaciones de pintura, resanes, mampostería menor, carpintería, cerrajería, plomería, redes hidrosanitarias, electricidad básica, enchapes, cielos rasos, pisos, puertas, ventanas y demás elementos constructivos.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 5 de 14

- Instalación o reposición de accesorios, señalización, herrajes y elementos menores requeridos para el normal funcionamiento de las instalaciones.
- Atención de requerimientos derivados de daños o novedades que afecten la operación de la Entidad, dentro de los tiempos establecidos por el supervisor.

Nota: Los materiales serán suministrados por la entidad contratante cuando se requieran.

Condiciones Técnicas: Las condiciones técnicas mínimas con que debe contar el servicio aseo, limpieza y desinfección son:

- El contratista deberá disponer del personal idóneo, herramientas, equipos, elementos de protección personal, materiales e insumos necesarios para la correcta ejecución del contrato, dando cumplimiento a la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo, gestión ambiental y demás disposiciones legales aplicables. Así mismo, deberá atender los requerimientos que formule el supervisor del contrato, presentar los informes que le sean solicitados y garantizar la continuidad del servicio durante toda la ejecución contractual.
- El servicio se deberá prestar en los horarios establecidos por la ESU y definidos en las rutinas de aseo.
- El servicio se prestará con personal idóneo y capacitado y proceder al cambio de este en los eventos en que la ESU lo exija o solicite.
- El personal deberá portar el uniforme que lo identifique como personal del contratista y deberá contar con los elementos de protección industrial de obligatorio cumplimiento establecidos en la normatividad vigente de conformidad con las actividades a realizar. Efectuar las modificaciones y ajustes requeridos por la ESU, de manera que se garantice el cumplimiento de los fines del contrato.
- Dar aviso inmediato al Supervisor de las novedades que puedan ocasionar la parálisis de la ejecución del contrato.
- Atender las necesidades que sean inherentes a la naturaleza del objeto del contrato.
- Efectuar las modificaciones y ajustes requeridos por la ESU, de manera que se garantice el cumplimiento de los fines del contrato.
- Dar aviso inmediato al Supervisor de las novedades que puedan ocasionar la parálisis de la ejecución del contrato.
- Atender las necesidades que sean inherentes a la naturaleza del objeto del contrato.

GENERALIDADES:

Afiliaciones al personal: El proponente deberá tener afiliado, desde el inicio del contrato y permanentemente, al personal que destinará a la prestación del servicio, conforme lo establece la Ley de Seguridad Social y el Régimen Laboral: Entidad Promotora de Salud, Administradora de Fondo de Pensiones, Administradora de Riesgos Laborales ARL, Fondo de Cesantías, Caja de Compensación Familiar, Adicionalmente tener implementado Programa de Salud Ocupacional. El nivel de riesgo laboral al que debe afilarse al personal correspondiente.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 6 de 14

Dotación: El contratista dotará al personal, con el vestido y calzado de labor conforme a la ley, necesario para el cumplimiento de las labores del objeto contractual, así como de los elementos de protección acordes a las funciones del cargo. Por lo tanto, corresponde al personal hacer uso de dichos elementos durante la jornada de trabajo. Esta dotación debe ser suministrada conforme a los tiempos establecidos en la ley.

Identificación del personal: El contratista por su cuenta, garantizará que cada trabajador empleado, porte de manera visible y durante la vigencia total de los trabajos, una escarapela, que contenga como mínimo: una fotografía reciente, el número de la cédula de ciudadanía, el RH, el nombre de la entidad contratista acompañado de la firma de su representante legal. Es de carácter obligatorio portar el carné.

Horario: De lunes a viernes, divididos en turnos rotativos cada semana, para cada persona los cuales deberán estar entre 6:00am a 4:30pm y 7:30am a 5:30pm con una hora de almuerzo entre 12:30pm a 1:30pm, adicional con disponibilidad para laborar los sábados esporádicamente los cuales se deberá realizar aseo general de las instalaciones. Los horarios podrán ser modificados de acuerdo con la necesidad del servicio por el Supervisor del contrato, sin superar las horas diurnas semanales establecidas por la Ley y de acuerdo con lo que se defina en las rutinas de aseo que se establezcan.

Nota: El personal deberá adelantar las labores de limpieza de las oficinas en horarios no laborales de la entidad.

Reemplazo y relevo: EL CONTRATISTA debe tener el personal suficiente para realizar reemplazos o relevos del personal cuando la ESU lo requiera debido a la necesidad del Servicio, las posibles fallas en la prestación de este, hechos constitutivos de mala conducta y, también, para reemplazos por faltas absolutas o temporales a causa de novedades como vacaciones, incapacidades, licencias, permisos y demás eventos que puedan presentarse, sin que esto aumente el valor del contrato.

Personal prestación del servicio: Se requieren tres (3) personas para la realización de todas las tareas diarias, en los horarios y tiempos que se establezcan una vez se determine el plan de trabajo. Las personas que prestarán el servicio deberán contar con el siguiente perfil:

Supervisor del contratista: Deberá realizar visita a las instalaciones de la ESU, con el fin de verificar el cumplimiento de las actividades solicitadas y la satisfacción del objeto contractual por parte de los operarios. El Supervisor deberá como mínimo visitar tres (3) veces al mes, de las cuales se dejará un reporte.

Presentar un reporte con las novedades encontradas y registro de su visita, el cual deberá ser firmado por el Supervisor del contrato de la ESU.

Acuerdo de niveles de servicios (ANS): Se establecerán acuerdos de servicios entre el proveedor seleccionados y la entidad contratante que permitan a las partes llegar a un consenso en termino de nivel de calidad del servicio, en aspectos tales como: Tiempo

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 7 de 14

de respuesta, disponibilidad horaria, documentación disponible, personal asignado al servicio, las cuales podrán ser modificados por común acuerdo entre las partes:

INDICADOR	RESULTADO MINIMO REQUERIDO	PESO
Solicitudes de aseo y cafetería	Respuesta y solicitud relacionadas con el servicio de aseo y cafetería en máximo veinticuatro (24) horas. De no ser posible lo anterior informar al Supervisor del contrato, justificar el tiempo adicional requeridos y ejecutar la solicitud en el menor tiempo posible.	10%
Reemplazo de personal	Reemplazo definitivo: Independientemente de la causa que motive la falta definitiva del personal, el tiempo máximo de respuesta para el reemplazo definitivo del personal es de cuatro (04) días hábiles desde el momento en que el proveedor conoce la situación por su propia cuenta y/o por comunicación del Supervisor del contrato de la ESU. El personal que reemplace a los titulares debe cumplir con los requisitos establecidos en la ley y en el contrato suscrito. Reemplazo temporal; a causa de las novedades como vacaciones, incapacidades, licencias, permisos y demás eventos que puedan presentarse: tres (03) horas como tiempo de respuesta contados desde el momento en que el proveedor conoce la situación por su propia cuenta y/o por comunicación del Supervisor del contrato de la ESU.	40%
Comunicación y gestión	Comunicación a la ESU sobre cualquier inconveniente que se presente con respecto a la prestación de servicio, y ejecución en el menor tiempo posible de las actividades de solución del inconveniente, previa aprobación del Supervisor del contrato de la ESU máximo veinticuatro (24) horas.	20%
Seguridad industrial	Todo el personal de aseo, cafetería, cuenta con los elementos de protección y seguridad industrial necesario de acuerdo con las actividades que ejecuten durante la prestación del servicio. Capacitación en manipulación de alimentos basados en la norma de buenas prácticas de mano factura.	20%
Dotación	El proveedor debe garantizar la dotación de ley de manera oportuna y asegurar la buena presentación del personal, para lo cual debe cambiar los elementos de dotación cuando se deterioren o manchen.	10%

Cálculo del nivel de cumplimiento del ANS:

- Nivel de cumplimiento asociado a indicador: $NC = (A/B) \times 100$, donde A es un número de actuaciones que cumple el nivel del servicio y B es el número total de actuaciones para el indicador analizado.
- Nivel de cumplimiento global mensual: $GM = (NC \times P) / 100$, siendo la P el porcentaje de peso de cada indicador.
- Se establece que el nivel de servicio mensual deberá situarse igual o por encima del 85%. Por debajo de este mínimo se establecerá penalización del 10% sobre el valor total de AIU de la factura mensual.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 8 de 14

Entregables:

- Cronograma de rutinas de trabajo diarias. Las rutinas serán establecidas una vez se realice la inducción de las actividades a realizar en las instalaciones de la ESU y sean establecidas en el software que maneje la empresa para ese fin
- Reporte de las rutinas diarias, estas se deben entregar semanal.
- Reporte de visita del supervisor del contratista.
- Informe de supervisión del contrato (indicar visitas, capacitaciones, actividades extras del servicio).

3. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: Prestación de servicio.

4. 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 artículo 22 del Acuerdo No 090 de 2019.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTE: Luego de adelantar un referenciamiento de mercado, el cual permite calcular el presupuesto de la contratación, se identifica el costo del servicio para suplir la necesidad de la Entidad y la cual se detalla a continuación.

6.1 ESTUDIO DEL MERCADO:

Con el fin de establecer el presupuesto oficial del proceso de selección, la Entidad realizó un estudio de mercado mediante la solicitud de cotizaciones a cuatro (4) empresas con experiencia en la prestación de servicios de aseo, cafetería, mantenimiento y servicios generales, obteniendo las siguientes propuestas económicas:

No	Proveedor	Dos (2) Operario servicio aseo y cafetería	Un (1) Operario mantenimiento y servicios generales	Un (1) Servicio lavado tapete	Un (1) Mano obra lavado tapete	Valor Total IVA e Impuestos
1	INTEGRASEO	\$6.939.009	\$3.860.550	\$3.652.752	\$0	\$14.452.310
2	UNO A	\$6.547.140	\$3.930.520	\$4.770.561	\$0	\$15.248.221
3	ASEAR	\$6.490.200	\$4.077.115	\$2.070.150	\$3.748.650	\$16.386.114
4	SOSTY SERVICIO	\$7.027.844	\$4.960.479	\$9.721.442	\$4.363.110	\$26.072.882

Del análisis comparativo de las cotizaciones recibidas se evidenció que los valores correspondientes a los servicios de aseo y cafetería presentan un comportamiento relativamente homogéneo entre los proveedores, mientras que las principales diferencias se concentran en los componentes relacionados con el operario de mantenimiento y servicios generales y en el lavado de tapetes.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 9 de 14

En relación con el componente correspondiente a la mano de obra asociada al lavado de tapetes, se observa que INTEGRASEO Y UNO A no presentan un valor discriminado para este concepto, toda vez que dicho componente se encuentra incorporado dentro de la estructura integral de su propuesta económica. Por su parte ASEAR Y SOSTY SERVICIO discriminan de manera independiente el valor correspondiente a la mano de obra. Esta diferencia en la forma de presentación de las cotizaciones fue tomada en cuenta al momento de efectuar el análisis económico, con el fin de evitar interpretaciones que puedan afectar la comparabilidad de las propuestas.

Respecto de los valores totales de las cotizaciones, se observa que las propuestas se encuentran en un rango comprendido entre \$14.452.310 y \$26.072.882. La cotización presentada por SOSTY SERVICIO presenta una diferencia significativa frente a las demás cotizaciones, principalmente en los componentes correspondientes al operario de mantenimiento y del servicio de lavado de tapetes.

En consecuencia, para efectos de la determinación del presupuesto oficial, la entidad analizó el comportamiento de las cotizaciones que presentan mayor correspondencia entre sí y que permiten identificar de manera más representativa las condiciones económicas observadas en el mercado.

La determinación del presupuesto oficial se efectúa, por tanto, a partir del análisis comparativo de los precios obtenidos y de los componentes que conforman el servicio requerido, procurando que el valor estimado guarde correspondencia con las condiciones reales del mercado y con las necesidades identificadas por la Entidad. Lo anterior permite evitar que una cotización que presenta una diferencia significativa respecto del comportamiento general de las demás propuestas incida de manera desproporcionada en la estimación del presupuesto.

La determinación del costo mensual de los servicios de aseo, cafetería y mantenimiento de \$10.958.214, valor que fue proyectado para la ejecución contractual de tres (3) meses de la vigencia 2026, para un valor estimado de \$32.874.642.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que, de acuerdo con la planeación de la necesidad, la ejecución contractual podría extenderse hasta el mes de enero de 2027, se efectuó una proyección del costo correspondiente a dicho periodo. Para tal efecto, se aplicó un incremento estimado del 10%, sobre el costo mensual de la referencia, como mecanismo de previsión presupuestal frente a las posibles variaciones de los costos asociados a la prestación del servicio para la vigencia 2027, particularmente aquellos relacionados con costos laborales y demás factores que puedan incidir en la estructura económica del servicio.

En consecuencia, para el eventual mes de enero de 2027 se proyectó un valor de \$12.054.035. Esta estimación tiene carácter exclusivamente presupuestal y no constituye la determinación anticipada de un incremento salarial o contractual específico para la vigencia 2027, por cuanto los factores económicos y laborales aplicables a dicha vigencia estarán sujetos a las disposiciones legales y a las condiciones que se encuentren vigentes al momento de su ejecución.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 10 de 14

De otra parte, para el servicio de lavado de tapetes, teniendo en cuenta que se trata de una actividad cuya ejecución se encuentra asociada a una intervención específica y no a una prestación mensual permanente, se efectuó un análisis independiente de las cotizaciones recibidas para este componente, considerando tanto el valor del servicio como, cuando fue discriminado, el correspondiente a la mano de obra. Con base en dicho análisis y en las necesidades estimadas por la Entidad, se estableció un valor de referencia de \$4.057.321 por una (1) intervención.

La metodología adoptada para la determinación del presupuesto oficial parte de información obtenida directamente del mercado y considera las particularidades de los componentes que integran el servicio requerido, así como las diferencias existentes en la forma en que los proveedores estructuraron y presentaron sus cotizaciones. De esta manera, la estimación presupuestal busca reflejar de manera razonable las condiciones económicas del mercado, evitando que diferencias significativas o particulares de una cotización determinen por sí solas el valor estimado de la contratación.

En consecuencia, el presupuesto oficial se establece con fundamento en criterios de razonabilidad, proporcionalidad y correspondencia con las condiciones del mercado, atendiendo las necesidades efectivamente identificadas por la Entidad y los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva que orientan la gestión contractual.

Finalmente, se deja constancia de que los valores determinados corresponden a una estimación realizada durante la etapa de planeación contractual, con base en las cotizaciones obtenidas y en las condiciones conocidas al momento de adelantar el estudio de mercado, por lo que cualquier variación que se presente durante la ejecución deberá atender las condiciones contractuales, presupuestales y legales que resulten aplicables.

6.2 PRESUPUESTO ESTIMADO DEL PROCESO

El presupuesto oficial estimado para la contratación asciende a la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/L (\$49.000.000), discriminado así:

- Servicios de aseo, cafetería y mantenimiento (3 meses vigencia 2026): \$32.888.642
- Servicios de aseo, cafetería y mantenimiento (1 mes vigencia 2027 con incremento proyectado del 10 %): \$12.054.035
- Un (1) servicio de lavado de tapetes: \$4.057.321.

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 la siguiente información presupuestal:

Concepto	Rubro	Fuente	Centro de costo	Valor
----------	-------	--------	-----------------	-------

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 11 de 14

Servicios técnicos	21202020080101-1	85330	10807	\$49.000.000
--------------------	------------------	-------	-------	--------------

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:

La selección del contratista se realizará mediante un proceso competitivo, garantizando los principios de transparencia, igualdad, libre concurrencia y selección objetiva. En este sentido, la adjudicación se efectuará al oferente que cumpla la totalidad de los requisitos habilitantes, las especificaciones técnicas y las condiciones exigidas por la Entidad, y que presente la oferta económica de menor valor, siempre que esta resulte favorable para la Entidad, se encuentre dentro del presupuesto oficial y no presente indicios de precios artificialmente bajos o condiciones que comprometan la adecuada ejecución del contrato.

Este criterio de selección se fundamenta en que el objeto contractual corresponde a un servicio cuyas especificaciones técnicas y condiciones de ejecución se encuentran claramente definidas por la Entidad, permitiendo que la comparación entre las ofertas se realice principalmente sobre el factor económico, garantizando la satisfacción de la necesidad institucional bajo criterios de eficiencia y economía en el uso de los recursos públicos.

7. RIESGOS: Verificar matriz de riesgo.

8. **GARANTÍAS EXIGIDAS:** El Contratista que resulte seleccionado deberá constituir a favor de “La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - 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 la Ciudad de Medellín así:

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Cumplimiento	20%	Vigencia igual a la duración del contrato y seis (6) meses más
Calidad del servicio	20%	Vigencia igual a la duración del contrato y seis (6) meses más
Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones al personal	20%	Vigencia igual a la duración del contrato y tres (3) años más
Responsabilidad civil extracontractual:	Doscientos (200) SMMLV.	Su vigencia será igual al plazo del contrato.

9. **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

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 12 de 14

acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado colombiano.

10. CONDICIONES CONTRACTUALES:

11.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATO

11.1.1 OBLIGACIONES DE LA ESU:

- 1) Cumplir las leyes y Reglamentos relativos a la higiene, seguridad ocupacional y bienestar; reconociendo que su observancia constituye parte indivisible en su actividad empresarial.
- 2) Mantener en buen estado de conservación, utilización y funcionamiento, las estructuras físicas, las maquinarias, instalaciones y útiles de trabajo.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Brindar oportunamente la información necesaria a EL CONTRATISTA para la correcta ejecución del objeto del contrato.
- 6) Pagar al CONTRATISTA el valor monetario del contrato que surja.
- 7) 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. De igual manera el supervisor deberá dar cumplimiento a las obligaciones descritas del presente contrato

11.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA: Además de las estipuladas en el numeral tercero, también son las siguientes:

- 1) Prestar los servicios como se indica en el alcance y objeto del contrato
- 2) El personal destinado al cumplimiento de las labores debe estar correctamente uniformado e identificado con su respectivo carné, para lo cual el Contratista, suministrará las dotaciones que por Ley correspondan sin importar el horario de trabajo. El personal del CONTRATISTA deberá obrar de acuerdo con los reglamentos de la Entidad, debiendo prestar el servicio en los horarios establecidos.
- 3) Los operarios al servicio del CONTRATISTA deben recibir capacitación por parte de la A.R.L. del empleador, de acuerdo con los riesgos identificados en la labor a realizar, deben conocer el procedimiento para el reporte del accidente de trabajo, uso y mantenimiento de los elementos de protección personal, manejo seguro de los productos de aseo y conocer las hojas de seguridad de estos, con el fin de prevenir los accidentes de trabajo y enfermedad profesional.
- 4) Garantizar la adecuada presentación personal de los operarios, los cuales deberán permanecer impecablemente uniformados.
- 5) Suministrar durante la prestación del servicio los elementos de Seguridad Industrial tanto para el personal como para las áreas, a fin de evitar accidentes a sus empleados y usuarios.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 13 de 14

- 6) Acreditar para cada pago de facturas, el pago de los aportes a sus empleados de las obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el Representante Legal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002. De no cumplir con este requisito al momento de radicar la facturación, no se recibirá ningún documento.
- 7) Tener en consideración y es de su absoluta responsabilidad el cumplimiento de las normas legales vigentes relacionadas con los temas laborales de sus empleados, es decir, dar cabal cumplimiento a las disposiciones laborales vigentes.
- 8) Aceptar los requerimientos de la ESU, quedando facultado el supervisor del contrato por parte de la ESU, para aumentar, disminuir y/o variar el número de operarios y el número de horas, de acuerdo con las necesidades del servicio.
- 9) Responder por la adecuada presentación y la conducta de su personal, manteniendo la supervisión directa del mismo especialmente en los eventos en que puedan llegar a causar daño tanto a los funcionarios como a las instalaciones físicas y a los bienes muebles que se encuentran dentro de las instalaciones.
- 10) Cumplir con los ofrecimientos hechos en su propuesta presentada y con lo dispuesto en el pliego de condiciones de la solicitud privada de oferta, sus adendas y anexos.

11.1.3 PRODUCTOS Y/O SERVICIOS: En desarrollo de las anteriores obligaciones, el contratista se obliga a suministrar los productos y/o servicios indicados en el numeral 3 del presente documento.

11.1.4 FORMA DE PAGO: La ESU pagará al Contratista el valor del contrato mediante pagos mensuales, de acuerdo a los servicios prestados, previo envío de factura por parte del proveedor seleccionado y emisión de recibo a satisfacción de la producción por parte del supervisor designado para este contrato por la ESU.

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. 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 de los últimos seis (6) meses

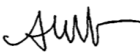
11.1.5 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La Supervisión del Contrato estará a cargo de Subgerente Administrativa y Financiera o quien haga sus veces o quien designe el Ordenador del Gasto; el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el Manual de Supervisión y el Manual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

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 04
		Página 14 de 14

11.1.6 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2026, una vez sean aprobadas las garantías por parte de la Unidad de Gestión Jurídica de la ESU. En todo caso, el plazo del contrato podrá prorrogarse antes de su vencimiento mediante acta suscrita por las partes.

11.1.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El objeto del contrato se ejecutará en el Distrito especial de Medellín, en la carrera 48 No 20-114 Piso 5 torre 3 centro empresarial ciudad del río.

Cordialmente,


NATHALIA RESTREPO CARO 
 Subgerente Administrativo y Financiero

Revisó: Ana Cristina Pérez Gil - Profesional Unidad Gestión Jurídica
 Proyectó: Paula Villa Rodríguez – Profesional Unidad de Bienes y Servicios



