1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En virtud de la expedición del Decreto 084 Bis del 2002 se creó la Empresa Industrial y Comercial del Municipio de Santiago de Cali, denominada Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU E.I.C.E., la cual está vinculada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, cuenta con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, y se encuentra sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado establecido por la Ley 489 de 1998. Esta empresa se organizó con el propósito de adelantar los planes, programas y acciones para el mantenimiento y reemplazo de las partes subdesarrolladas de la ciudad de Santiago de Cali, con el fin de crear las condiciones necesarias para el mejoramiento funcional de las actividades socio - económicas de la misma.

Posteriormente, en el año 2022 el Concejo Municipal de Santiago de Cali expidió el Acuerdo No. 0536, mediante el cual se modificó el Decreto 084 Bis del 2002, en el sentido de cambiar la denominación de la entidad a **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E. - EDRU E.I.C.E.**, la cual se encarga de la gestión, promoción, coordinación y operación del desarrollo, la ejecución, la asesoría, la consultoría de planes, programas y proyectos relacionados con el desarrollo y la renovación urbana, en el ámbito municipal, distrital, departamental, nacional e internacional.

Para el cumplimiento del citado objeto y de los objetivos que se plantea la Empresa, la EDRU E.I.C.E. debe garantizar el bienestar de su mayor recurso, esto es, su recurso humano, brindando instalaciones y espacios laborales que permitan a los empleados y a sus colaboradores el desempeño eficiente de sus laborales. En este sentido, y considerando las altas temperaturas de la ciudad, que pueden generar incomodidad y afectar la concentración y productividad del personal de la Empresa, es necesario contratar el mantenimiento preventivo y correctivo regular de los sistemas de aire acondicionados, a fin de garantizar un ambiente de trabajo agradable y saludable.

Igualmente, las autoridades sanitarias y de seguridad laboral exigen que las Entidades Públicas cuenten con condiciones adecuadas de ventilación y climatización para proteger la salud de los trabajadores.

Un sistema de aire acondicionado en buen estado es crucial para evitar problemas de salud como el estrés térmico, golpes de calor o trastornos respiratorios que pueden surgir cuando no se garantiza una temperatura adecuada.

Así mismo, la falta de mantenimiento del sistema de aire acondicionado puede generar fallos en los equipos que comprometen la salud laboral y la contravención de las normas vigentes en la materia.

De igual manera, es necesario el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados para garantizar, no sólo su funcionamiento eficiente, sino para prolongar la

vida útil del equipo. Sin un mantenimiento adecuado los equipos pueden desgastarse rápidamente, perder rendimiento o incluso averiarse de forma irreversible, lo que requeriría un reemplazo de aquellos y mayores costos para la Empresa.

Por lo anterior, la contratación de un servicio regular de mantenimiento no sólo previene estos problemas, sino que es necesario para la optimización en la utilización de los recursos públicos, al evitar gastos en el reemplazo de los equipos de manera prematura, por lo que resulta una medida para salvaguardar el patrimonio de la EDRU E.I.C.E. Estos equipos representan activos importantes que garantizan el adecuado funcionamiento y comodidad de los espacios institucionales, permitiendo condiciones óptimas para el desempeño laboral y la atención a la ciudadanía.

De igual manera, los sistemas de aire acondicionado sin el mantenimiento preventivo y correctivo correspondiente tienden a consumir más energía de lo necesario, lo que se traduce en un aumento considerable en los costos operativos. Un mantenimiento adecuado mejora la eficiencia energética de los equipos, reduciendo el consumo eléctrico y contribuyendo al ahorro de recursos públicos. Además, un sistema eficiente de aire acondicionado tiene un menor impacto ambiental, alineándose con las políticas de sostenibilidad y eficiencia energética.

En este sentido, la contratación de un servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para los aires acondicionados también responde a la responsabilidad de la Empresa de cuidar y mantener en buen estado su infraestructura, equipos y recursos. El mantenimiento asegura que los equipos continúen funcionando durante un largo período, optimizando el uso de los recursos públicos y protegiendo la inversión realizada en la instalación de estos sistemas.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y LA OPORTUNIDAD.

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. cuenta con diversos equipos de aire acondicionado instalados en sus instalaciones, los cuales cumplen una función esencial para el bienestar del personal, el adecuado funcionamiento de los sistemas tecnológicos y la conservación de condiciones ambientales óptimas en las distintas áreas de trabajo.

Con base en la necesidad previamente identificada, se considera conveniente y oportuno adelantar el proceso de contratación para la prestación del servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado. Esta contratación tiene como finalidad garantizar el correcto funcionamiento y la eficiencia de los sistemas de climatización, prevenir fallas inesperadas, evitar interrupciones en las operaciones institucionales y prolongar la vida útil de los equipos, protegiendo así la inversión realizada por la entidad.

El mantenimiento preventivo permitirá realizar acciones programadas como la limpieza de filtros, revisión de presiones, verificación de componentes eléctricos y mecánicos, entre

otras labores que aseguran el rendimiento óptimo de los sistemas. Por su parte, el mantenimiento correctivo responderá a daños o averías que puedan surgir durante la operación habitual. Asimismo, el proceso incluye la posibilidad de realizar desmontes e instalaciones de equipos en caso de ser requerido, lo cual garantiza una atención integral a las necesidades que puedan presentarse.

En este sentido, el presente proceso de contratación se enmarca dentro de los principios de eficiencia, eficacia y economía, y responde a la necesidad institucional de mantener en óptimas condiciones los equipos que contribuyen al cumplimiento de la misión de la Empresa.

En consecuencia, y con fundamento en lo anterior, la Directora Administrativa manifiesta la necesidad de contratar una persona natural o jurídica, debidamente habilitada, con experiencia e idoneidad técnica comprobada, que brinde los servicios mencionados conforme a los estándares de calidad exigidos por la Entidad.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.

3.1 ALCANCE

N/A

3.2 CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC

Código Segmento	Nombre Segmento	Código Familia	Nombre Familia	Código Clase	Nombre Clase	Código de Producto	Nombre producto
72000000	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	72100000	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	72101500	Servicios de apoyo para la construcción	72101511	Servicio de instalación o mantenimiento o reparación de aires acondicionados

3.3 PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El proceso de contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones bajo el No. **95**

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Para la prestación del servicio de mantenimiento de los equipos de aire acondicionado de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. – EDRU E.I.C.E., el contratista deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas:

4.1 Relación de Equipos a Intervenir

La EDRU E.I.C.E. cuenta con los siguientes equipos, a los cuales se les realizará mantenimiento:

Ítem	Descripción	Cantidad	Ubicación
1	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003	1	OFICINA 801
2	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
3	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
4	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479	1	OFICINA 801
5	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G000Z008TARUBE006	1	OFICINA 801
6	Aire Acondicionado Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N S282OE11957	1	OFICINA 801
7	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
8	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
9	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
10	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
11	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
12	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	SEDE-CISO-SAN PASCUAL
13	Aire Acondicionado Midea Minisplint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W	1	OFICINA 803
14	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965	1	OFICINA 803
15	Aire Acondicionado Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N S282OD01981	1	OFICINA 803
16	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803
17	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803

Generalidades del Servicio

El contratista realizará **mantenimientos preventivos** conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el contrato.

El contratista deberá contar con el personal, herramientas e insumos necesarios para desarrollar las actividades descritas.

El contratista debe tener en cuenta la periodicidad sugerida para el mantenimiento preventivo de cada equipo.

La EDRU E.I.C.E reservará un rubro para los **mantenimientos correctivos**, los cuales se ejecutarán con base en los hallazgos identificados durante las revisiones preventivas.

4.2 Actividades de Mantenimiento

A. Mantenimiento Preventivo

El mantenimiento preventivo consiste en una serie de actividades programadas y periódicas, enfocadas en preservar el buen funcionamiento de los equipos.

Actividades a desarrollar Bimensual:

- Limpieza de filtros.
- Limpieza interna y externa del equipo.
- Limpieza de serpentín.
- Revisión y limpieza de blower.
- Revisión eléctrica.
- Revisión de temperatura.
- Verificación de presiones de alta y baja.
- Medición de voltaje.
- Limpieza de la unidad condensadora.
- Aislamiento de la tubería.
- Suministro de lubricantes.
- Revisión, ajuste de conectores y limpieza de tableros eléctricos.
- Revisión de protectores térmicos.
- Lavado con agua a presión de condensadores y evaporadores.

- Mantenimiento y lubricación de motor, ventiladores y desagües.
- Limpieza de paneles.
- Actualización de hojas de vida de los equipos (si aplica).

B. Mantenimiento Correctivo

El mantenimiento correctivo incluye todas aquellas actividades no previstas en el mantenimiento preventivo y que implican sustitución o reparación de componentes por desgaste o falla.

Actividades a desarrollar eventualmente según emergencia:

- Lectura y registro de presiones de succión y descarga del compresor.
- Revisión visual de fugas de gas refrigerante o aceite y corrección de las mismas.
- Revisión del funcionamiento de motores ventiladores y evaporadores y corrección de los mismos.
- Verificación y corrección de temperaturas anómalas.
- Atención de emergencias en un plazo máximo de 3 horas, 24/7.
- Aseo permanente de las unidades condensadoras y áreas asociadas.
- Comunicación continua vía celular para el plan de contingencia.
- Suministro y carga de refrigerante cuando sea requerido.

C. Desmonte e Instalación

En caso de requerirse el desmonte o instalación de equipos (existentes o nuevos), el contratista deberá presentar una cotización previa y ejecutar la actividad una vez obtenida la aprobación por parte del supervisor del contrato.

4.3 Consideraciones Finales

- Las solicitudes de mantenimiento serán formuladas periódicamente por la EDRU E.I.C.E. de acuerdo con sus necesidades.
- El valor de cada servicio prestado será descontado del monto total del contrato, conforme se realicen las actividades solicitadas.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Tipo de Contrato	
	Compraventa
	Suministro
	Arrendamiento
X	Prestación de Servicios, distinto a servicios profesionales o de apoyo a la gestión
	Comodato
	Obra
	Interventoría
	Consultoría
	Convenio
	Contrato Interadministrativo
	Otro ¿Cuál?

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, la **EDRU E.I.C.E.**, como quiera que desarrolla actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional, se rige por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad económica y comercial, de manera que está sometida a las normas comerciales y civiles del derecho privado. En esos términos, la **EDRU E.I.C.E.** expidió su Manual de Contratación, en el cual en el Capítulo Cuarto – Etapa Precontractual en su numeral 5.2 Contratación Directa establece:

"5.2 CONTRATACIÓN DIRECTA

Se podrá contratar bajo esta modalidad de selección en cualquiera de los eventos que enseguida se relacionan. Para el efecto, se deberán verificar los precios del mercado y se solicitará la presentación de una única oferta de obras, bienes o servicios para celebrar el correspondiente contrato:

(...)

j. Contratos que se requieran para el funcionamiento y/u operación de la EDRU E.I.C.E. que superen los cinco (5) SMLMV. (...)"

7. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Dentro del proceso de estudio de mercado, la EDRU E.I.C.E., remitió vía correo electrónico solicitud de cotización a los siguientes 35 proveedores:

ALIRIO NORIEL MERA CANO aliriomera@hotmail.com
SYS SOLUCIONES Y SERVICIOS S.A.S. mboaires@outlook.com
UNIVERSAL COLOMBIA S.A.S.universal_colombia@hotmail.com
INGEPRAK GZ S.A.S.ingeprakgz@gmail.com
PLANEAMOS S.A.S.gerencia@planeamosweb.com
FUNDACION EXPRESION LIBRE ESP fundacion_expresionlibre@yahoo.es
TECNOLOGIAS HOSPITALARIAS E INDUSTRIALES S.A.S. tecnologiashospitalariaseindus@gmail.com
HEALTHCARE NETWORK S.A.S. henetsas@gmail.com
INTEGRA TIC TECNOLOGIAS DE OPTIMIZACION S.A.S.juridico@integratic.com.co
SERTEIN C.T.A. gerencia@serteincta.com
JULIAN MAURICIO LONDOÑO CORREA jm.ingenieria2000@gmail.com
LUZ STELLA RENDON MOSCOSO tecniservjm@gmail.com
COOLWAYS coolwaysing@gmail.com
SOLUTIONS TECHNOLOGY S.A.S. directorcomercial@stgsas.co
HZ INGENIERIA ELECTRICA & SOLUCIONES INDUSTRIALES S.A.S.hzingenieriaelectrica@gmail.com
FUNDACION PARA EL DESARROLLO Y LA DEFENSA DE LOS DERECHOS DE LAS COMUNIDADES NEGRAS Y MARGINADAS fundecon27@gmail.com
ZETTA COMPAÑIA TECNOLOGICA S.A.S. info.zettact@gmail.com
SOLUCIONES TECNICAS DE OCCIDENTE S.A.S. solutec@soluciones-tecnicas.com.co
CASA AGRARIA DEL PACIFICO S.A.S.casagrariadelpac@hotmail.com
TECHNOSOFT INGENIERIA S.A.S.contabilidad@tsingenieria.co
LMV SERVICLIMA S.A.S. gerencia@lmvserviclima.com
DIANA CAROLINA LOPEZ BURBANO grupoempresarialsanto@gmail.com
AYRE PACIFICO S.A.S.airepacifico.servicios@gmail.com
DANIEL BORDA BENJUMEA crsairesa@gmial.com
CONECTAR LA S.A.S. conectalasas@gmail.com
ZU MOBILIARIO S.A.S.admon.zumobiliariosas@gmail.com
CLIMATIZACION Y CONTROL S.A.S. climacontrols.a.s@gmail.com
IMPORTAREX S.A.S.analista.licitaciones@importarex.com
CCI ELECTROMECANICA S.A.S. ingecuellar@hotmail.com
JMJ INNOVA S.A.S. jminnovasas@gmail.com
CLIMA IDEAL COLOMBIA S.A.S.climaidealcolombiasas@gmail.com
CYG INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S. cgingenieria1@hotmail.com
JEFFERSON RENTERIA MOSQUERA jerenmos2020@gmail.com
VANFEL SOLUCIONES INTEGRALES S.A.S. vanfel.si@gmail.com
JYF REFRIGERACIÓN jyfrefrigeracion0@gmail.com

Como resultado de dicho ejercicio, las empresas que presentaron cotizaciones fueron SERTEIN CTA, JYF REFRIGERACIÓN Y AIREPACIFICO. A continuación se adjuntan dichas cotizaciones:

SERTEIN CTA

1. MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS BIMENSUALES EQUIPOS AA

ITEM	DESCRIPCION	OFICINA	MTTO BIMENSUAL	$ UNITARIO	$ TOTAL
1	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
2	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
3	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
4	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
5	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G0002008TARUBE006	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
6	Aire Acondicionado Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N 5282OE11957	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
7	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
8	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
9	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
10	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
11	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
12	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	CEDE SAN PASCUAL	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
13	Aire Acondicionado Midea Minisplint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
14	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
15	Aire Acondicionado Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N 5282OD01981	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
16	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
17	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
				SUBTOTAL MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS	**$ 25.032.840**

COSTO DIRECTOS MANTENIMIENTOS		**$ 25.032.840**
IVA	19%	**$ 4.756.240**
VALOR TOTAL MANTENIMIENTOS		**$ 29.789.080**

(Firma)

RAZON SOCIAL :	SERTEIN C.T.A
NIT:	805029075-9
R. LEGAL	GERMAN LOPEZ GALLEGO
C.C.No.	16.719.512
CORREO-E:	gerencia@serteincta.com

JYF REFRIGERACIÓN SAS

JYF REFRIGERACIÓN S.A.S
NIT. 901615316-0
TÉCNICOS CERTIFICADOS DEL SENA
REFRIGERACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Nos permitimos presentar a usted (es) la siguiente: **COTIZACION # 344**

FECHA: Santiago de Cali, 26 Diciembre de 2.025.
NOMBRE: EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA (EDRU).
CONTACTO: Supervisora del contrato Sra. Sandra Arévalo Peña.
OBRA: Propuesta de mantenimiento preventivo bimensual de aires acondicionados tipo mini Split sede EDRU VERSALLES oficinas 801-803.

DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNIT	VR. TOTAL
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/TAC-36HRFNX/GB11800003/ OFC .801	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQOW/ OFC. 801	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQ0W/ OFC .801	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/11TAGHEJ479/ OFC. 801	UND	1	$450.000	$450.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/008TARUBE006/ OFC. 801	UND	1	$450.000	$450.000
A.A. LENNOX SPLIT 12.000 Btw/220V/LM012CI/282OE11957/ OFC. 801	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/ 220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-36HRFNX-MQOW/ SAN PASCUAL	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-35CRN1-NB9W/ OFC. 803	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/13MSG36/3C61260001965/ OFC. 803	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. LENNOX SPLIT 24.000 Btw/220V/LM024CI/282OD01981/ OFC. 803	UND	1	$450.000	$450.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC.803	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 803	UND	1	$420.000	$420.000

FORMA DE PAGO: 10 Dias.
VALIDEZ DE LA OFERTA: 6 Meses.
NOTA: Cotización no incluye correctivos ni emergencias.
-Se recomendación de Mtto cada 2 meses para cuidar la vida Útil de las bombas de condensados.
Atentamente,

SUBTOTAL	$7.650.000
IVA 19%	$1.453.500
TOTAL	$9.103.500

J y F REFRIGERACIÓN S.A.S.
NIT. 901615316-0

AIREPACIFICO

COSTO GENERAL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE EQUIPOS OFICINA 801

ITEM	DESCRIPCION	CANT	V/ UNID	V/TOTAL
1	Mantenimiento equipo Confortfresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003. Oficina 801	1	$ 460.000	$ 460.000
2	Mantenimiento equipo Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W. Oficina 801	2	$ 460.000	$ 920.000
3	Mantenimiento equipo Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479 Oficina 801	1	$ 375.000	$ 375.000
4	Mantenimiento equipo LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G000Z008TARUBE006 Oficina 801	1	$ 375.000	$ 375.000
5	Mantenimiento equipo Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N S282OE11957 Oficina 801	1	$ 340.000	$ 340.000
6	Mantenimiento equipo Midea Mini splint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1 Oficina 801	5	$ 340.000	$ 1.700.000
7	Mantenimiento equipo Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W Sede-Ciso-San Pascual	1	$ 460.000	$ 460.000
8	Mantenimiento equipo Midea Mini splint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W Oficina 803	1	$ 460.000	$ 460.000
9	Mantenimiento Confortfresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965 Oficina 803	1	$ 460.000	$ 460.000
10	Mantenimiento equipo Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N S282OD01981 Oficina 803	1	$ 375.000	$ 375.000

Teléfono: 6677390 / Móvil: 3175007548 - 3155705427 / Av. 2CN No. 24N-38 B/ San Vicente E-mail: ventasyservicios@avrepacifico.com, airepacifico.servicios@gmail.com

11	Mantenimiento equipo Midea Mini splint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1 Oficina 803	2	$ 340.000	$ 680.000
			SUBTOTAL	**$ 6.605.000**
			IVA19%	**$ 1.254.950**
			TOTAL	**$ 7.859.950**

Posteriormente se realizó un alcance donde se solicitó modificar la cotización a las 3 empresas que presentaron inicialmente las cotizaciones, esto con el fin de aumentar los meses de servicio ya que inicialmente se solicito por 6 meses y con el alcance se solicita a 8 meses, ajustándose los mantenimientos preventivos a 4 mantenimientos cada uno bimensual para cubrir los 8 meses de contrato. Así las cosas, las cotizaciones allegadas fueron las siguientes:

SERTEIN CTA

1. MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS BIMENSUALES EQUIPOS AA

ITEM	DESCRIPCION	OFICINA	MTTO BIMENSUAL	$ UNITARIO	$ TOTAL
1	Aire Acondicionado Confortfresh 36000 BTU 220V Modelo TAC 36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
2	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX MQ0W	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
3	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX MQ0W	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
4	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPR6G3D011TAGH63479	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
5	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G0002008TARUBE006	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
6	Aire Acondicionado Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI 100P432-1 S/N 5282O611967	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
7	Aire Acondicionado Midea Minisplit 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1 NC1	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
8	Aire Acondicionado Midea Minisplit 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1 NC1	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
9	Aire Acondicionado Midea Minisplit 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1 NC1	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
10	Aire Acondicionado Midea Minisplit 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1 NC1	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
11	Aire Acondicionado Midea Minisplit 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1 NC1	801	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
12	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX MQ0W	CEDE SAN PASCUAL	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
13	Aire Acondicionado Midea Minisplit 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1 N89W	803	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
14	Aire Acondicionado Confortfresh 36000 BTU 220V Modelo 13M5G36 S/N 3C612600019G5	803	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
15	Aire Acondicionado Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI 100P432-1 S/N 5282O001981	803	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
16	Aire Acondicionado Midea Minisplit 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1 NC1	803	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
17	Aire Acondicionado Midea Minisplit 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1 NC1	803	4,0	$ 273.200	$ 1.092.800
				SUBTOTAL MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS	**$ 18.577.600**

COSTO DIRECTOS MANTENIMIENTOS	**$ 18.577.600**
IVA 19%	**$ 3.529.744**
VALOR TOTAL MANTENIMIENTOS	**$ 22.107.344**

(Firma)

RAZON SOCIAL:	**SERTEIN C.T.A**
NIT:	**805029075-9**
R. LEGAL	**GERMAN LOPEZ GALLEGO**
C.C.No.	**16.719.612**
CORREO-E:	gerencia@serteinctа.com

JYF REFRIGERACIÓN SAS

JYF REFRIGERACIÓN S.A.S
NIT. 901615316-0
TÉCNICOS CERTIFICADOS DEL SENA
REFRIGERACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Nos permitimos presentar a usted (es) la siguiente: **COTIZACION # 344 (ACTUALIZADA)**

FECHA: Santiago de Cali, 15 Enero de 2.026
NOMBRE: EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA (EDRU).
CONTACTO: Supervisora del contrato Sra. Sandra Arévalo Peña.
OBRA: Propuesta de mantenimiento preventivo bimensual de aires acondicionados tipo mini Split sede EDRU VERSALLES oficinas 801-803.

DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNIT	VR. TOTAL
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/TAC-36HRFNX/GB11800003/ OFC .801	UND	1	$430.000	$430.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQOW/ OFC. 801	UND	1	$430.000	$430.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQOW/ OFC .801	UND	1	$430.000	$430.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/11TAGHEJ479/ OFC. 801	UND	1	$400.000	$400.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/008TARUBE006/ OFC. 801	UND	1	$400.000	$400.000
A.A. LENNOX SPLIT 12.000 Btw/220V/LM012CI/282OE11957/ OFC. 801	UND	1	$370.000	$370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$370.000	$370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$370.000	$370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$370.000	$370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$370.000	$370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/ 220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 801	UND	1	$370.000	$370.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-36HRFNX-MQOW/ SAN PASCUAL	UND	1	$430.000	$430.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-35CRN1-NB9W/ OFC. 803	UND	1	$430.000	$430.000
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/13M5G36/3C61260001965/ OFC. 803	UND	1	$430.000	$430.000
A.A. LENNOX SPLIT 24.000 Btw/220V/LM024CI/282OD01981/ OFC. 803	UND	1	$400.000	$400.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC.803	UND	1	$370.000	$370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ OFC. 803	UND	1	$370.000	$370.000

SUBTOTAL	$6.740.000
IVA 19%	$1.280.600
TOTAL	$8.020.600

Ahora bien, a fin de estimar el valor de la bolsa y el presupuesto del proceso y futuro valor del contrato, se debe sumar, al valor estimado según el estudio de mercado del mantenimiento preventivo de los equipos, el costo del componente de mantenimiento correctivo e instalación y desinstalación de equipos.

En conclusión, teniendo en cuenta los valores de las necesidades existentes, y el promedio de los mantenimientos correctivos en los periodos anteriores, se determino que el valor del presupuesto oficial del proceso y del futuro contrato será hasta la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($50.000.000) IVA INCLUIDO**, integrado por los siguientes componentes:

A. La suma de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($22.107.344) IVA INCLUIDO,** correspondiente a 4 mantenimientos preventivos a realizar en el periodo de ejecución, que se realizaran de manera bimensual, es decir, durante los 8 meses de ejecución del cotrato.

B. La suma de **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CIINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($27.892.656) IVA INCLUIDO**, correspondiente al aprovisionamiento de recursos para los eventuales mantenimientos correctivos que se puedan presentar por el desgaste natural de los equipos, instalaciones y desinstalaciones de equipos que se requieran.

Oportuno es indicar que, en todo caso el el valor del contrato es un valor estimado que se pagará bajo la modalidad de monto agotable y que se estima por el sistema bolsa de recursos según los valores unitarios ofertados de los mantenimientos preventivos y los eventuales costos de partes, repuestos y servicio para adelantar los mantenimientos correctivos, cuyos valores, por no estar estimados desde las cotizaciones, por desconocerse su alcance, requerirán de la cotización previa por parte del contratista u de la aprobación previa por parte del supervisor del contrato. Así entonces, el pago del valor total del contrato dependerá de los servicios efectivamente prestados, en las cantidades efectivamente recibidas a satiscacción por parte de la supervisión y por el valor de los costos unitarios presentados en la oferta del contratista, reiterando que su forma de pago se hará por el sistema de monto agotable que va disminuyendo el valor aforado del contrato, conforme los servicios efectivamente recibidos. Así mismo, este valor se estima para efectos de garantizar que la Empresa cuente con el presupuesto suficiente para la satisfacción de las necesidades de mantenimiento preventivo, correctivo, desmonte e instalación de equipos, durante el término de la ejecución del negocio jurídico.

7.1 RESPALDO PRESUPUESTAL

El presente contrato se encuentra respaldado por el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

APROPIACIÓN PRESUPUESTAL	
No. del CDP	20260281
Valor	CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($50.000.000)
Fecha de expedición	DIECINUEVE (19) DE ENERO DE 2026
Fuente de los recursos	9 – TRANSFERENCIAS CORRIENTES
Rubro Presupuestal	212020200887159
CONCEPTO	8715999 - SERVICIOS DE MANTENIMIENTO

8. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Como fue indicado anteriormente, dentro del proceso de estudio de mercado la EDRU E.I.C.E remitió solicitud de cotización a 35 proveedores.

Como respuesta a dicha solicitud, fueron recibidas 3 cotizaciones por parte de las Empresas SERTEIN CTA, JYF REFRIGERACIÓN S.A.S Y AIREPACIFICO.

Posteriormente se solicitó un alcance a dichas cotizaciones con el fin de extender el tiempo de ejecución de los servicios cotizados que cumplieron con los elementos requeridos. Del anterior alcance solicitado solo se presentaron las cotizaciones de SERTEIN CTA y JYF REFRIGERACIÓN S.A.S. La verificación económica de las cotizaciones arrojó el siguiente resultado:

ITEM	AIRES ACONDICIONADOS SEDES EDRU	J&F REFRIGERACIÓN				SERTEIN CTA				COMPARACIÓN AHORRO
No	ITEM	OFICNA	VALOR	CANTIDAD	TOTAL	OFICINA	VALOR	CANTIDAD	TOTAL	
1	CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/TAC-36HRFNX/GB11800003	801	$ 430.000	4	$ 1.720.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 627.200
2	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQOW	801	$ 430.000	4	$ 1.720.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 627.200
3	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQ0W	801	$ 430.000	4	$ 1.720.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 627.200
4	LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/11TAGHEJ479	801	$ 400.000	4	$ 1.600.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 507.200
5	LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/008TARUBE006	801	$ 400.000	4	$ 1.600.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 507.200
6	LENNOX SPLIT 12.000 Btw/220V/LM012CI/282OE11957	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
7	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
8	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
9	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
10	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
11	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/ 220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
12	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-36HRFNX-MQOW/ SAN PASCUAL	SEDE CISO	$ 430.000	4	$ 1.720.000	SEDE CISO	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 627.200
13	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-35CRN1-NB9W/	803	$ 430.000	4	$ 1.720.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 627.200
14	CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/13MSG36/3C61260001965	803	$ 430.000	4	$ 1.720.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 627.200
15	LENNOX SPLIT 24.000 Btw/220V/LM024CI/282OD01981	803	$ 400.000	4	$ 1.600.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 507.200
16	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	803	$ 370.000	4	$ 1.480.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
17	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	803	$ 370.000	4	$ 1.480.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800	$ 387.200
SUBTOTAL					26.960.000				18.577.600	8.382.400
IVA					5.122.400				3.529.744	1.592.656
TOTAL					32.082.400				22.107.344	9.975.056

Tras el análisis comparativo de las dos propuestas para el mantenimiento preventivo, se concluye que ambas propuestas cumplen las especificaciones técnicas, sin embargo, SERTEIN CTA presenta la oferta más favorable con un valor total de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($22.107.344) IVA INCLUIDO,** generando un ahorro en comparación con la cotización de JYF refrigeración de aproximadamente **NUEVE MILLONES DE PESOS MCTE ($9.000.000)**

Por las razones anteriores, SERTEIN CTA. se considera la opción más conveniente, ya que su propuesta, además de cumplir con las condicioens técnicas requeridas, representa un ahorro para la entidad y materializa un uso más eficiente de los recursos públicos.

Adicionalmente debe decirse que la empresa SERTEIN CTA es ídonea para desarrollar el objeto del contrato y cuenta con capacidad jurídica para ello, según lo dispuesto en su objeto social, conforme a sus estatutos sociales debidamente registrados ante la Cámara de Comercio de Cali, información que reposa en el Certificado de Existencia y Representación Legal que fuera aportado y que hace parte de los documentos que integran el presente proceso.

De igual manera, analizado el Certificado de Existencia y Representación Legal antes referido, se puede constar que la empresa SERTEIN CTA tiene registro vigente y renovación del mismo de fecha 5 de marzo de 2025; y que su duración como empresa, data del 23 de diciembre de 2003, fecha en que fue constituida. Demostrándose con ello una duración muy superior a la duración del contrato que se prevé en este proceso y el término establecido para su liquidación, lo cual conlleva a concluir con la estabilidad, seriedad y trayectoria que tiene la empresa seleccionada.

Finalmente, conforme los documentos aportados, también se puede concluir que la empresa SERTEI CTA es idónea conforme la experiencia que acredita, habiendose comprobado la ejecución de contratos con objetos similares y de cuantías iguales o superiores a las del presente proceso, lo cual también lleva a concluir sobre la capacidad técnica con la que cuenta la empresa seleccionada.

8.1 DOCUMENTOS REQUERIDOS

Se anexa Lista de Chequeo con documentos adjuntos.

9. CRITERIOS DE DESEMPATE

N/A

10. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

De acuerdo con la metodología adoptada por Colombia Compra Eficiente a través del Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgo en los Procesos de Contratación (M-ICR-01) Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgos en los Proceso de Contratación, se anexa a este documento la matriz de riesgo de contratación.

11. ANÁLISIS EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 3 Garantías del Capítulo Quinto – Etapa Contractual del Manual de Contratación, se hace necesario que el contratista constituya como mínimo, a favor de la EDRU E.I.C.E., dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a

la firma del Contrato, las siguientes garantías que otorgue los siguientes amparos y cumpla todas las condiciones que se señalan a continuación:

RIESGOS	PORCENTAJE DEL VALOR ASEGURADO	VIGENCIA
Cumplimiento	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.
Calidad del Servicio	10% del valor del contrato	Una vez terminada la cobertura del amparo de cumplimiento y seis (6) meses más
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	10% del valor del contrato	A partir de la terminación del amparo del cumplimiento por un (1) año más.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

NOTA: El contratista debe mantener vigentes las pólizas y serán de su cargo todas las primas y erogaciones para su constitución, prórroga o adición, cuando fuere necesario, así como los deducibles aplicables en caso de siniestro.

12. ACUERDOS COMERCIALES

La contratación efectuada por Empresas Industriales y Comerciales del Estado o por Sociedades de Economía Mixta del nivel territorial, no está cobijada por Acuerdo Comercial, conforme con lo publicado por Colombia Compra Eficiente en el Manual de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (anexo 4); Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales.

13. CONDICIONES DEL CONTRATO

13.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

13.1.1 OBLIGACIONES GENERALES:

EL CONTRATISTA deberá cumplir las siguientes obligaciones generales:

a. Desarrollar y cumplir el objeto del Contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el Contrato.

b. Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad en la ejecución del Contrato, comprometiéndose a tramitar y presentar los informes requeridos por el contratante para el seguimiento de las tareas encomendadas.

c. Manejar la documentación a su cargo de conformidad con la Ley 594 de 2000, Ley general de archivo, las políticas operativas del proceso gestión documental. EL CONTRATISTA debe entregar inventariada al contratante y/o al supervisor, las carpetas y documentación que tenga a su cargo en virtud del desarrollo del objeto del presente Contrato, entrega que deberá hacerse de acuerdo con los procedimientos establecidos por la EDRU E.I.C.E.

d. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales y evitando las dilaciones y en trabamientos que pudieren presentarse.

e. Llevar registros, archivos y controles que se requieran para brindar información oportuna y confiable respecto al servicio prestado.

f. Cumplir con la política de seguridad de la información establecida por la EDRU E.I.C.E., con el fin de garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información bajo su responsabilidad.

g. Cumplir con las estrategias, políticas y actividades en materia de transparencia, integridad, prevención y detección de la corrupción y ante cualquier conocimiento de hechos que atenten contra este principio, lo hará conocer a la EDRU E.I.C.E.

h. Atender las solicitudes y recomendaciones que haga la EDRU E.I.C.E., con la mayor prontitud.

i. En el evento en que EL CONTRATISTA al momento de suscribir el presente Contrato no sea responsable del impuesto a las ventas y durante la vigencia de este adquiera la obligación de inscribirse como responsable del impuesto a las ventas, se compromete a realizar el cambio ante la DIAN dentro de los términos que otorga la Ley y a reportar dicha situación a la EDRU E.I.C.E. para lo cual aportará el RUT actualizado, lo anterior de conformidad con lo reglado en el Estatuto Tributario.

j. Mantener informada a la EDRU E.I.C.E., de cualquier circunstancia que afecte la debida ejecución del contrato.

k. Responder ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la administración o a terceros.

l. Cumplir con todas y cada una de las especificaciones técnicas y económicas presentadas en la propuesta.

m. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato. En el evento en que EL CONTRATISTA al momento de suscribir el presente Contrato no sea responsable del impuesto a las ventas y durante la vigencia de este adquiera la obligación de inscribirse como responsable del impuesto a las ventas, se compromete a realizar el cambio ante la DIAN dentro de los términos que otorga la Ley y a reportar dicha situación a la EDRU E.I.C.E. para lo cual aportará el RUT actualizado, lo anterior de conformidad con lo reglado en el Estatuto Tributario.

n. Mantener actualizados todos sus documentos en la Entidad, especialmente el RUT.

o. Reportar al CONTRATANTE el número de cuenta bancaria de ahorro o corriente, donde se le ha de consignar el pago derivado de la ejecución del presente contrato.

13.1.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

A. Realizar el mantenimiento preventivo, correctivo, el desmonte y la instalación de los equipos de aire acondicionado de la EDRU E.I.C.E., conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los estudios previos y a los precios ofertados por el contratista en su propuesta, documentos los cuales hacen parte integral del contrato.

B. Elaborar y entregar al supervisor del contrato un cronograma detallado que incluya la programación de las rutinas de mantenimiento preventivo y correctivo.

C. Garantizar que los servicios de mantenimiento correctivo incluyan, por cuenta del contratista, todos los insumos necesarios para su adecuada ejecución, tales como repuestos, aceites, grasas y demás elementos requeridos para asegurar el correcto funcionamiento de los equipos.

D. Ejecutar las actividades de mantenimiento y/o reparación objeto del contrato en las instalaciones de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E., o en el lugar que determine el supervisor del contrato.

E. Presentar, para el mantenimiento correctivo de los equipos, previamente una cotización detallada al supervisor del contrato, quien evaluará y aprobará la propuesta, verificando que los precios ofertados se encuentren ajustados a las condiciones del mercado

F. Entregar mensualmente al supervisor un resumen de servicios prestados (equipo, actividad y repuestos).

G. Presentar al supervisor del contrato el registro histórico de mantenimiento por equipo (fallas, repuestos, reparaciones, etc.).

H. Atender de manera oportuna las solicitudes realizadas por el supervisor del contrato, una vez estas hayan sido debidamente formuladas.

I. Acreditar ante el supervisor del contrato, que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al sistema de seguridad social: salud, pensión, ARL de conformidad a la normatividad vigente.

J. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y aquellas que sean requeridas por el supervisor del mismo, en el marco de sus funciones.

A. OBLIGACIONES DE LA EDRU E.I.C.E.

a. Verificar que los servicios prestados por el **CONTRATISTA** se ajusten a las especificaciones señaladas en la propuesta y el contrato.

b. Suministrar toda la información y los documentos que sean requeridos por **EL CONTRATISTA** para el debido cumplimiento del contrato.

c. Pagar el valor del contrato en los términos estipulados.

d. Velar por el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

e. Adelantar las acciones necesarias para la eficiente ejecución del contrato.

f. Designar el supervisor del contrato, que se encargue de ser el enlace entre la **EDRU E.I.C.E.** y **EL CONTRATISTA** para coordinar internamente las actividades del **CONTRATISTA**.

g. Poner a disposición del CONTRATISTA sus instalaciones locativas, con el fin de desarrollar el contenido del contrato, de ser requerido. Deberá tomar las medidas conducentes para evitar la contaminación ambiental, la prevención de riesgos durante la ejecución de sus operaciones o actividades y cumplirá con todas las leyes ambientales, de seguridad y salud ocupacional aplicables

h. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato y las previstas en la ley para el tipo de contrato a celebrar.

14. VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato será hasta por la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($50.000.000) IVA INCLUIDO** e incluidos todos los tributos y costos a que haya lugar para la celebración y ejecución del contrato. Dicho valor está integrado por los siguientes componentes:

14.1 La suma de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($22.107.344) IVA INCLUIDO,** correspondiente a los mantenimientos preventivos a realizar, dos mantenimientos preventivos en el periodo de ejecución que se realizaran de manera bimensual.

Ítem	Descripción	Cantidad	Ubicación
1	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003	1	OFICINA 801
2	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
3	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
4	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479	1	OFICINA 801
5	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G000Z008TARUBE006	1	OFICINA 801
6	Aire Acondicionado Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N S282OE11957	1	OFICINA 801
7	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
8	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
9	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
10	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
11	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
12	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	SEDE-CISO-SAN PASCUAL
13	Aire Acondicionado Midea Minisplint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W	1	OFICINA 803
14	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965	1	OFICINA 803
15	Aire Acondicionado Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N S282OD01981	1	OFICINA 803
16	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803
17	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803

1.1 La suma de **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CIINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($27.892.656) IVA INCLUIDO**, correspondiente al aprovisionamiento de recursos para los eventuales mantenimientos correctivos que se puedan presentar por el desgaste natural de los equipos, instalaciones y desinstalaciones de equipos que se requieran y no fueron contemplados en las cotizaciones.

15. FORMA DE PAGO

La **EDRU E.I.C.E.**, pagará al **CONTRATISTA** hasta la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000),** incluidos todos los tributos y costos a que haya lugar, con una **forma de pago a monto agotable y tipo bolsa**, la cual se descontará conforme los servicios efectivamente prestados, en las cantidades y al valor unitario ofertado por el contratista.

Los pagos se realizarán de manera parcial y progresiva, en la medida en que se preste el servicio a entera satisfacción de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E, según la verificación y certificación que para tal efecto expida el supervisor del contrato. El valor de cada pago corresponderá al resultado de multiplicar las cantidades efectivamente entregadas o ejecutadas por los precios unitarios fijos establecidos en la cotización aprobada. Cada precio unitario será en valores corrientes e incluirá todos los costos directos e indirectos asociados a la correcta ejecución de cada suministro.

Para la solicitud de cada pago, el contratista deberá presentar: Informe detallado de las actividades ejecutadas, relación de los servicios entregados, factura correspondiente, que incluya el detalle de los ítems ejecutados y sus cantidades, soporte de conformidad emitido por el supervisor del contrato, con base en la verificación de los elementos efectivamente suministrados y/o servicios ejecutados.

La entidad notificará al contratista los plazos establecidos para la presentación de dichos soportes, a fin de garantizar una gestión oportuna del proceso de pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago se realizará dentro de los diez (10) días siguientes a fecha de presentación de los siguientes documentos: i) Factura con el cumplimiento de los requisitos legales (en caso de que aplique); ii) Acta de recibo parcial y/o final según corresponda, firmada por el supervisor y recibida a satisfacción por parte de la entidad; iii) Certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato; iv) Acreditación de encontrarse a paz y salvo por concepto de aportes al sistema integral de seguridad social y parafiscales, si es persona jurídica copia de las planillas de pago de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Pensión, Salud, ARL Y Parafiscales) y certificado de cumplimiento expedido por el representante legal o revisor fiscal, según corresponda y de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002; si es persona natural, planilla de autoliquidación y pago de la seguridad social integral (Pensión, Salud, ARL) mes vencido.

v) Presentar los comprobantes de afiliación y pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social Integral (pensiones, salud y riesgos profesionales) y parafiscales del personal destinado a la ejecución del contrato (si aplica). En todo caso los pagos que se hagan durante la ejecución del presente contrato correspondiente a las obligaciones contractuales, se subordinan a la apropiación y disponibilidad presupuestal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA EDRU E.I.C.E. efectuará al CONTRATISTA las retenciones que, en materia tributaria tenga establecida la Ley y respecto de las cuales sea su obligación efectuar. En los demás casos, el CONTRATISTA deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la presente contratación.

PARÁGRAFO TERCERO: LA EDRU E.I.C.E. sólo pagará al CONTRATISTA el valor del presente contrato y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará o hará pagos a terceros..

16. PLAZO DE EJECUCIÓN

Como plazo de ejecución se ha dispuesto hasta el **TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DE 2026**, contados a partir de la fecha que se establezca en el acta de inicio del contrato; o hasta agotar presupuesto, lo primero que ocurra, término que se considera suficiente para el desarrollo de las actividades planteadas.

17. LUGAR DE EJECUCIÓN

se ejecutará en las instalaciones de la EDRU E.I.C.E, ubicadas en Av. 5AN No. 20N-08, Oficina 801 y 803- Edificio Fuente Versalles y carrera 13ª # 13ª-39 Sede barrio San Pascual de la ciudad de Santiago de Cali.

18. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato será ejercida por el servidor público en su calidad de **DIRECTORA ADMINISTRATIVA** o quien haga sus veces, o de la persona que designe por el Ordenador del Gasto mediante oficio interno, de acuerdo con la solicitud del jefe de la dependencia. El servidor que sea designado como supervisor de un contrato ejercerá su labor de acuerdo con lo señalado en el Artículo 83 y siguiente de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con lo señalado en los Manuales de Contratación y de Supervisión e Interventoría de la **EDRU E.I.C.E.**

19. LIQUIDACIÓN

En cumplimiento del ordinal 2 del numeral 2. Liquidación, del Capítulo Sexto – Etapa Poscontractual del Manual de Contratación, el presente contrato será objeto de liquidación.

NOTA. En el evento que se termine anticipada o anormalmente el contrato o tengan saldos sin ejecutar, deberá liquidarse de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación.

20. ANEXOS

a. Matriz de Riesgos.
b. Anexo Análisis del Sector y Estudio de Mercado
c. Lista de chequeo

Para constancia se firma en Santiago de Cali, el veintiocho (28) de enero de 2026.

SANDRA IDALÍ AREVALO PEÑA
Directora Administrativa

	NOMBRE	CARGO / ACTIVIDAD	FIRMA
Proyectó	N/A	N/A	
Revisó	N/A	N/A	
Aprobó	N/A	N/A	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

ANEXO
MATRIZ DE RIESGOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
MANTENIMIENTO DE AIRES ACONDICIONADOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que pueda afectar el equilibrio económico del contrato	Genera carga adicional a las previstas puede afectar a cualquiera de las partes del contrato	2	2	4	Bajo	Contratista	Las partes de mutuo acuerdo determinarán la forma de retomar el equilibrio contractual a fin de no generar perjuicio para las partes	1	2	3	Bajo	Si	Contratista	Ejecución	Terminación	Permanente consulta y actualización normativa	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
2	Especifico	Externo	Ejecución	Regulatorio	Perjuicios que se puedan ocasionar al contratista por la ocurrencia de hechos de fuerza mayor o caso fortuito en los términos del contrato y de la legislación existente	Retrasos en ejecución contractual	4	4	5	Alto	Contratista - EDRU E.I.C.E.	Las partes de mutuo acuerdo acordarán la forma de retomar el equilibrio contractual a fin de no generar perjuicio para las partes	2	2	3	Bajo	Si	EDRU E.I.C.E. y Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión por parte del Contratista y Supervisor del contrato	Permanente
3	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgo por mal uso de la información. Se materializa cuando el contratista en cumplimiento de sus obligaciones administra información y la usa en actividades diferentes al desarrollo de	Acciones Judiciales	3	4	7	Alto	Contratista	Reducir las probabilidades de ocurrencia con divulgación de políticas sobre la administración de la información documental y magnética. Monitoreo a las fuentes de información usadas por el contratista	1	1	2	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través del control y seguimiento que realice el supervisor del contrato y comunicación a los demás colaboradores que manejan información a fin de canalizar la misma.	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
					su objeto contractual																	
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgos por actividades contractuales errados. Se materializa cuando las actividades específicas del contrato no son acordes con lo requerido por la Empresa.	Incumplimiento de las obligaciones del contrato	3	4	7	Alto	EDRU E.I.C.E.	Unificación de criterios para el manejo de la información	1	1	2	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través de los informes parciales que genere el supervisor del contrato y comunicación a las demás personas que manejan información a fin de canalizar	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
5	Especifico	Interno	Ejecución	Técnico	Riesgo por servicios adicionales. Se materializa cuando se requieren servicios complementarios o adicionales de manera sobreviniente a la necesidad que se estaba satisfaciendo con la ejecución del contrato	Prestación de servicio sin disponibilidad presupuestal que generen reclamaciones	2	3	5	Medio	EDRU E.I.C.E.	No prestar servicios sin las debidas legalizaciones de adiciones, prorrogas o modificaciones contractuales	1	1	2	Bajo	SI	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través de los informes parciales que genere el supervisor del contrato y comunicación a las demás personas que manejan información a fin de canalizar	Permanente
6	Especifico	Interno	Ejecución	Técnico	Riesgo por la prestación del servicio por fuera del objeto y/o las obligaciones contractuales pactadas.	Prestación de servicio sin la solemnidad requerida por ley	2	3	5	Medio	Contratista	No prestar servicios sin la suscripción previa de la adición, modificación o contrato adicional.	2	3	5	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través de los informes parciales que genere el supervisor del contrato y comunicación a las demás personas que	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
																					manejan información a fin de canalizar	
7	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Riesgo por la tardanza de la expedición del respectivo registro presupuestal como requisito de ejecución.	Demora en el inicio de la ejecución del contrato	3	2	5	Medio	EDRU E.I.C.E.	Seguimiento a cada uno de los expedientes contractuales que requieran registro presupuestal	1	1	2	Bajo	No	EDRU E.I.C.E.	Suscripción del contrato	Expedición del registro presupuestal	A través de las comunicaciones que se generan entre las dependencias que participan en la elaboración del contrato y la dependencia encargada del realizar el registro presupuestal	Posterior a la firma del contrato

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
8	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento en la ejecución del contrato	Se afecta la gestión institucional de la EDRU E.I.C.E. y se generan sobrecostos, retrasos, procesos jurídicos, etc.	1	5	6	Alto	Contratista	Establecer en los estudios previos, los criterios técnicos del bien, servicio u obra requeridos.	1	1	2	Bajo	No	EDRU E.I.C.E.	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato y de la Oficina Jurídica	Permanente
9	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Mala calidad del bien, obra o servicio	Afecta la gestión institucional. Genera sobrecostos. Incumplimiento del contrato.	1	3	4	Bajo	Contratista	Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas por la EDRU E.I.C.E.	1	1	2	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	Especificaciones técnicas de los servicios requeridos	Permanente
10	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Efectos desfavorables derivados de las variaciones de los precios del mercado de los materiales, insumos o mano de obra	Afecta la gestión institucional. Genera sobrecostos. Incumplimiento del contrato.	1	1	2	Bajo	Contratista	Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas por la EDRU E.I.C.E.	1	1	2	Bajo	No	Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
					concerniente al objeto contractual.																	
11	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños en materiales y falta de suministros	Demoras en la consecución y reposición de materiales.	1	4	4	5	Contratista	Garantía y responsabilidad por parte del contratista de la vigilancia de los suministros, materiales y equipos del contrato-	3	1	3	3	NO	Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato	Permanente
12	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Instalación inoportuna de los equipos y bases, que no cumplan con lo exigido en las actividades pactadas en el contrato	Retraso en la ejecución del contrato	1	1	2	Bajo	Contratista	Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas por la EDRU E.I.C.E.	1	1	2	Bajo	No	Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
13	Especifico	Externo	Ejecución	Técnico	Fallas en la instalación por error humano o falta de capacitación técnica del personal.	Mal funcionamiento de los equipos, daños a la infraestructura o necesidad de reinstalación	2	4	6	Medio	Contratista	Verificar la idoneidad y experiencia del personal técnico antes del inicio. Capacitación previa si es necesario.	2	1	1	bajo	No	Contratista	Antes de la instalación	Durante ejecución	Supervisión directa del proceso de instalación por parte del interventor	Puntual en fase de instalación
14	Especifico	interno	Planeación	Presupuestal	Falta de inclusión de costos de mantenimiento o repuestos en el presupuesto del contrato.	Posibles suspensiones o adiciones presupuestales imprevistas.	3	3	6	Medio	EDRU E.I.C.E.	Asegurar que los estudios previos incluyan todos los costos asociados al mantenimiento y repuestos	2	1	1	bajo	Si	Área Técnica y Oficina de Planeación	Planeación del contrato	Cierre presupuestal del contrato	Validación de presupuesto y revisión de los estudios previos	En cada contratación
15	Especifico	Externo	Ejecución	Legal	Incumplimiento de normativas ambientales o sanitarias en la disposición de residuos de mantenimiento	Sanciones ambientales o legales para la entidad o el contratista.	2	4	6	Medio	Contratista	Exigir cumplimiento del manejo ambiental y certificado de disposición adecuada de residuos	1	1	1	bajo	No	Contratista – Supervisor	Inicio de actividades de mantenimiento	Cierre del contrato	Revisión de actas y certificados de disposición	En cada actividad de mantenimiento

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
16	Específico	Interno	Ejecución	Administrativo	Dificultades de acceso del contratista a las instalaciones para realizar el servicio.	Retrasos o reprogramaciones que afectan la ejecución del cronograma.	3	3	6	Medio	EDRU E.I.C.E	Programar con antelación las fechas de intervención y coordinar ingreso con responsables de cada área	1	1	1	Bajo	No	Supervisor del contrato	Antes del inicio de ejecución	Hasta la entrega total	Bitácora de ejecución y actas de coordinación	Semanal
17	Específico	Interno	Ejecución	Tecnológico	Pérdida de registros técnicos o reportes de mantenimiento por falta de respaldo	Ausencia de trazabilidad y dificultades para seguimiento.	2	3	5	Medio	Contratista	Establecer sistema de respaldo digital obligatorio para informes, registros y actas de servicio.	1	1	1	Bajo	No	Contratista	Inicio de actividades	Cierre del contrato	Verificación digital periódica por supervisor	Mensual

ANEXO
MATRIZ DE RIESGOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que pueda afectar el equilibrio económico del contrato	Genera carga adicional a las previstas puede afectar a cualquiera de las partes del contrato	2	2	4	Bajo	Contratista	Las partes de mutuo acuerdo determinarán la forma de retomar el equilibrio contractual a fin de no generar perjuicio para las partes	1	2	3	Bajo	Si	Contratista	Ejecución	Terminación	Permanente consulta y actualización normativa	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
2	Específico	Externo	Ejecución	Regulatorio	Perjuicios que se puedan ocasionar al contratista por la ocurrencia de hechos de fuerza mayor o caso fortuito en los términos del contrato y de la legislación existente	Retrasos en ejecución contractual	4	4	5	Alto	Contratista - EDRU E.I.C.E.	Las partes de mutuo acuerdo acordarán la forma de retomar el equilibrio contractual a fin de no generar perjuicio para las partes	2	2	3	Bajo	Si	EDRU E.I.C.E. y Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión por parte del Contratista y Supervisor del contrato	Permanente
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgo por mal uso de la información. Se materializa cuando el contratista en cumplimiento de sus obligaciones administra información y la usa en actividades diferentes al desarrollo de	Acciones Judiciales	3	4	7	Alto	Contratista	Reducir las probabilidades de ocurrencia con divulgación de políticas sobre la administración de la información documental y magnética. Monitoreo a las fuentes de información usadas por el contratista	1	1	2	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través del control y seguimiento que realice el supervisor del contrato y comunicación a los demás colaboradores que manejan información a fin de canalizar la misma.	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
					su objeto contractual																	
4	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgos por actividades contractuales errados. Se materializa cuando las actividades específicas del contrato no son acordes con lo requerido por la Empresa.	Incumplimiento de las obligaciones del contrato	3	4	7	Alto	EDRU E.I.C.E.	Unificación de criterios para el manejo de la información	1	1	2	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través de los informes parciales que genere el supervisor del contrato y comunicación a las demás personas que manejan información a fin de canalizar	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
5	Especifico	Interno	Ejecución	Técnico	Riesgo por servicios adicionales. Se materializa cuando se requieren servicios complementarios o adicionales de manera sobreviniente a la necesidad que se estaba satisfaciendo con la ejecución del contrato	Prestación de servicio sin disponibilidad presupuestal que generen reclamaciones	2	3	5	Medio	EDRU E.I.C.E.	No prestar servicios sin las debidas legalizaciones de adiciones, prorrogas o modificaciones contractuales	1	1	2	Bajo	SI	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través de los informes parciales que genere el supervisor del contrato y comunicación a las demás personas que manejan información a fin de canalizar	Permanente
6	Especifico	Interno	Ejecución	Técnico	Riesgo por la prestación del servicio por fuera del objeto y/o las obligaciones contractuales pactadas.	Prestación de servicio sin la solemnidad requerida por ley	2	3	5	Medio	Contratista	No prestar servicios sin la suscripción previa de la adición, modificación o contrato adicional.	2	3	5	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	A través de los informes parciales que genere el supervisor del contrato y comunicación a las demás personas que	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
																					manejan información a fin de canalizar	
7	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Riesgo por la tardanza de la expedición del respectivo registro presupuestal como requisito de ejecución.	Demora en el inicio de la ejecución del contrato	3	2	5	Medio	EDRU E.I.C.E.	Seguimiento a cada uno de los expedientes contractuales que requieran registro presupuestal	1	1	2	Bajo	No	EDRU E.I.C.E.	Suscripción del contrato	Expedición del registro presupuestal	A través de las comunicaciones que se generan entre las dependencias que participan en la elaboración del contrato y la dependencia encargada del realizar el registro presupuestal	Posterior a la firma del contrato

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
8	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento en la ejecución del contrato	Se afecta la gestión institucional de la EDRU E.I.C.E. y se generan sobrecostos, retrasos, procesos jurídicos, etc.	1	5	6	Alto	Contratista	Establecer en los estudios previos, los criterios técnicos del bien, servicio u obra requeridos.	1	1	2	Bajo	No	EDRU E.I.C.E.	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato y de la Oficina Jurídica	Permanente
9	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Mala calidad del bien, obra o servicio	Afecta la gestión institucional. Genera sobrecostos. Incumplimiento del contrato.	1	3	4	Bajo	Contratista	Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas por la EDRU E.I.C.E.	1	1	2	Bajo	No	Supervisor del contrato	Ejecución	Terminación	Especificaciones técnicas de los servicios requeridos	Permanente
10	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Efectos desfavorables derivados de las variaciones de los precios del mercado de los materiales, insumos o mano de obra	Afecta la gestión institucional. Genera sobrecostos. Incumplimiento del contrato.	1	1	2	Bajo	Contratista	Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas por la EDRU E.I.C.E.	1	1	2	Bajo	No	Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
					concerniente al objeto contractual.																	
11	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños en materiales y falta de suministros	Demoras en la consecución y reposición de materiales.	1	4	4	5	Contratista	Garantía y responsabilidad por parte del contratista de la vigilancia de los suministros, materiales y equipos del contrato-	3	1	3	3	NO	Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato	Permanente
12	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Instalación inoportuna de los equipos y bases, que no cumplan con lo exigido en las actividades pactadas en el contrato	Retraso en la ejecución del contrato	1	1	2	Bajo	Contratista	Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas por la EDRU E.I.C.E.	1	1	2	Bajo	No	Contratista	Ejecución	Terminación	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
13	Especifico	Externo	Ejecución	Técnico	Fallas en la instalación por error humano o falta de capacitación técnica del personal.	Mal funcionamiento de los equipos, daños a la infraestructura o necesidad de reinstalación	2	4	6	Medio	Contratista	Verificar la idoneidad y experiencia del personal técnico antes del inicio. Capacitación previa si es necesario.	2	1	1	bajo	No	Contratista	Antes de la instalación	Durante ejecución	Supervisión directa del proceso de instalación por parte del interventor	Puntual en fase de instalación
14	Especifico	interno	Planeación	Presupuestal	Falta de inclusión de costos de mantenimiento o repuestos en el presupuesto del contrato.	Posibles suspensiones o adiciones presupuestales imprevistas.	3	3	6	Medio	EDRU E.I.C.E.	Asegurar que los estudios previos incluyan todos los costos asociados al mantenimiento y repuestos	2	1	1	bajo	Si	Área Técnica y Oficina de Planeación	Planeación del contrato	Cierre presupuestal del contrato	Validación de presupuesto y revisión de los estudios previos	En cada contratación
15	Especifico	Externo	Ejecución	Legal	Incumplimiento de normativas ambientales o sanitarias en la disposición de residuos de mantenimiento	Sanciones ambientales o legales para la entidad o el contratista.	2	4	6	Medio	Contratista	Exigir cumplimiento del manejo ambiental y certificado de disposición adecuada de residuos	1	1	1	bajo	No	Contratista – Supervisor	Inicio de actividades de mantenimiento	Cierre del contrato	Revisión de actas y certificados de disposición	En cada actividad de mantenimiento

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
16	Especifico	Interno	Ejecución	Administrativo	Dificultades de acceso del contratista a las instalaciones para realizar el servicio.	Retrasos o reprogramaciones que afectan la ejecución del cronograma.	3	3	6	Medio	EDRU E.I.C.E	Programar con antelación las fechas de intervención y coordinar ingreso con responsables de cada área	1	1	1	Bajo	No	Supervisor del contrato	Antes del inicio de ejecución	Hasta la entrega total	Bitácora de ejecución y actas de coordinación	Semanal
17	Especifico	Interno	Ejecución	Tecnológico	Pérdida de registros técnicos o reportes de mantenimiento por falta de respaldo	Ausencia de trazabilidad y dificultades para seguimiento.	2	3	5	Medio	Contratista	Establecer sistema de respaldo digital obligatorio para informes, registros y actas de servicio.	1	1	1	Bajo	No	Contratista	Inicio de actividades	Cierre del contrato	Verificación digital periódica por supervisor	Mensual
18	General	Interno	Ejecución	Operacional	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	Reclamación del personal del contratista por falta de pago de salarios y prestaciones	1	2	3	bajo	Contratista	Constituir una garantía que ampare el riesgo por un 5% del valor total del contrato y una vigencia igual al plazo de ejecución del cotnrato y 3 años más	1	2	3	bajo	No	Contratista	Desde la aprobación de la póliza por parte de la Oficina Jurídica	Hasta la finalización del contrato	A través del supervisor del contrato	Permanente

ESTUDIO DE SECTOR

1. OBJETO

MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.

2. ASPECTOS GENERALES

2.1 ASPECTOS DE TIPO ECONÓMICO

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

Con el propósito de clasificar las actividades económicas de los empresarios del país de la manera más precisa, las cámaras de comercio en Colombia, a partir del año 2000, se rigen por la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas.

El Código CIIU fue elaborado por la Organización de Naciones Unidas y la revisión 4 es una adaptación para Colombia hecha y revisada por el DANE.

Económicamente Colombia se divide en tres sectores, a saber:

- Sector Primario: Incluye actividades relacionadas con la extracción de recursos naturales, como la agricultura, la ganadería, la pesca, la minería y la silvicultura. Este sector es fundamental porque proporciona materias primas esenciales para otros sectores y genera empleo en áreas rurales.

- Sector Secundario: Comprende la transformación de materias primas en productos manufacturados. Esto incluye la industria, la construcción y la producción de bienes. Este sector es crucial para el desarrollo económico, ya que agrega valor a los recursos naturales y promueve la industrialización y la creación de empleos en entornos urbanos.

- Sector Terciario: Se refiere a los servicios en lugar de la producción de bienes. Incluye comercio, educación, salud, turismo, transporte y servicios financieros, entre otros. Este sector es cada vez más importante en las economías modernas, ya que impulsa el crecimiento económico y la innovación, y suele representar la mayor parte del PIB en países desarrollados.

El bien o servicio por contratar se encuentra en el sector TERCIARIO.

Se denomina sector servicios al conjunto de todas aquellas actividades que no producen bienes materiales en forma directa, servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población. Incluye todo lo relativo al Gobierno, Salud/hospitales, Educación, Banca, Seguros, Servicios financieros, Servicios legales, servicios públicos, servicios administrativos, de logística y asistenciales, Medios de comunicación, Turismo, Franquicias, Inmobiliarias, Seguridad, Hotelería, Telecomunicaciones, Tecnológicos, Transporte, Comunicación, Mercadeo, educación, entre otras.

Dentro de los servicios identificados para el presente proceso, se establece que los códigos CIIU, por medio de los cuales se encuentran inscritas las empresas capaces de prestar los servicios requeridos por la entidad, los cuales son:

División	Grupo	Clase	Descripción
SECCIÓN S			**OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS**
95			**Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos**
	952		Mantenimiento y reparación de efectos personales y enseres domésticos
		9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería
Esta clase incluye: • El servicio de mantenimiento y reparación de los electrodomésticos como: refrigeradores, estufas, lavadoras, secadoras de ropa, aparatos de aire acondicionado, entre otros. • El mantenimiento y reparación de equipo doméstico y de jardinería como: robots de cocina, planchas eléctricas, licuadoras, cortadoras de césped, bordeadores, sopladores de hojas, podadoras, entre otros.			

CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS BAJO EL ESQUEMA UNSPSC

Según el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, UNSPSC, es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar bienes y servicios, fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica, el cual clasifica dichos bienes y servicios por segmento, familia, clase y producto. A continuación, se relaciones los códigos UNSPCS en los que se clasificaría el objeto a contratar, así:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
72101511	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de apoyo para la construcción	Servicio de instalación o mantenimiento o reparación de aires acondicionados

ASPECTOS ECONÓMICOS

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

El Producto Interno Bruto (PIB) es una medida monetaria del valor total de todos los bienes y servicios producidos dentro del territorio de un país durante un período de tiempo específico, generalmente un trimestre o un año. Es una de las principales herramientas utilizadas para evaluar la salud y el rendimiento económico de un país.

La importancia del PIB radica en varios aspectos clave:

- Indicador de tamaño de la economía: El PIB proporciona una medida cuantitativa del tamaño de la economía de un país. Cuanto mayor sea el PIB, mayor será la producción de bienes y servicios en la economía, lo que generalmente se asocia con un mayor nivel de desarrollo económico.

- Indicador de crecimiento económico: Los cambios en el PIB con el tiempo reflejan el crecimiento económico o la contracción de una economía. Un aumento en el PIB indica un crecimiento económico, mientras que una disminución indica una recesión. El crecimiento sostenido del PIB es fundamental para el aumento del empleo, la mejora del nivel de vida y el progreso económico en general.

- Base para políticas económicas: Los responsables de la formulación de políticas gubernamentales y los economistas utilizan el PIB para evaluar el impacto de las políticas económicas y sociales, así como para diseñar estrategias para estimular el crecimiento económico, como políticas fiscales y monetarias.

- Comparaciones internacionales: El PIB se utiliza para comparar el tamaño de las economías entre diferentes países. Esto ayuda a comprender la posición relativa de un país en la economía global y a evaluar su competitividad económica.

- Indicador de bienestar económico: Aunque el PIB es una medida importante, no captura completamente el bienestar económico de una sociedad. Sin embargo, suele estar correlacionado positivamente con indicadores de bienestar, como el ingreso per cápita, el acceso a servicios sociales y la calidad de vida en general.

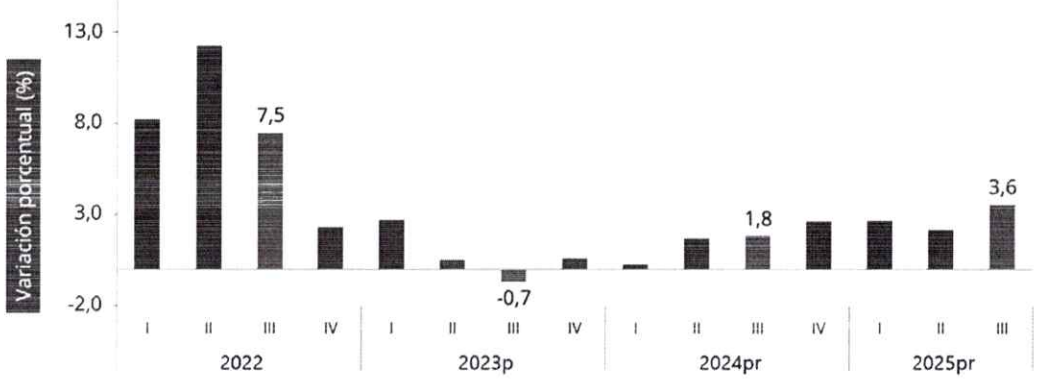
En resumen, el Producto Interno Bruto es una medida fundamental para evaluar la actividad económica de un país, su crecimiento, su tamaño relativo en la economía global y su bienestar económico general. Es una herramienta crucial para los responsables de la formulación de políticas, los inversionistas, los analistas y otros actores interesados en entender y mejorar la economía de un país.

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto[1], en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Producto Interno Bruto (PIB) - III trimestre 2025 preliminar
Tasa de crecimiento en volumen
2022-I / 2025pr-III.



Fuente: DANE, PIB_T

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen
Tercer trimestre 2025

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

Fuente: DANE, PIB_T

Referente a la necesidad que se pretende satisfacer por medio del presente proceso de selección, se relacionan las actividades económicas que enmarcan la necesidad, al igual que su desempeño económico.

Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,7%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y

calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,1%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%.

Actividades profesionales, científicas y técnicas
Tasas de crecimiento en volumen
Tercer trimestre 2025

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,7	0,9	0,1
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,4	1,6	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,1**	**1,3**	**-0,1**

Fuente: DANE,PIB_T

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 5,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 6,3%.
- Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 2,1%.

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios
Tasas de crecimiento en volumen
Tercer trimestre 2025

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025^{Pr}-III / 2024^{Pr}-III	2025^{Pr}/ 2024^{Pr}	2025^{Pr}-III / 2025^{Pr}-II
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	6,3	10,7	1,0
Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores[3]	2,1	2,8	1,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades[1]	**5,7**	**9,4**	**1,0**

Fuente: DANE, PIB_T

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece en 1,0%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 1,0%.
- Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,6%.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) es una medida estadística que calcula la variación promedio en los precios de un conjunto específico de bienes y servicios que los consumidores adquieren y consumen habitualmente durante un período de tiempo determinado. Este conjunto de bienes y servicios, conocido como "canasta de productos", suele representar los patrones de consumo de la población objetivo del índice, que generalmente incluye alimentos, vivienda, transporte, atención médica, educación, entre otros elementos básicos.

La importancia del IPC radica en varios aspectos:

- Indicador clave de inflación: El IPC es una de las medidas más utilizadas para evaluar la inflación en una economía. La inflación se refiere al aumento generalizado y sostenido en los precios de bienes y servicios durante un período de tiempo. Un IPC creciente indica que los precios están subiendo, lo que puede tener impactos

significativos en el poder adquisitivo de los consumidores, el costo de vida, las políticas fiscales y monetarias, entre otros aspectos económicos.

- Ajustes en contratos y salarios: Muchos contratos, incluidos los contratos de alquiler, las pensiones y los salarios, están indexados al IPC. Esto significa que los pagos se ajustan automáticamente para reflejar los cambios en el costo de vida. Por lo tanto, el IPC es fundamental para garantizar que estos ajustes sean precisos y reflejen adecuadamente la evolución de los precios.

- Política económica: Los responsables de formular políticas, como los bancos centrales y los gobiernos, utilizan el IPC como una herramienta importante para diseñar y evaluar políticas económicas. Por ejemplo, los bancos centrales pueden utilizar las lecturas del IPC para tomar decisiones sobre las tasas de interés y otras políticas monetarias con el objetivo de controlar la inflación y mantener la estabilidad económica.

- Comparaciones internacionales: El IPC también se utiliza para comparar los niveles de precios entre diferentes países. Esto es útil para evaluar la competitividad económica, el costo de vida relativo y otros aspectos importantes en el contexto de la economía global.

En resumen, el Índice de Precios al Consumidor es una herramienta fundamental para medir la inflación, ajustar contratos y salarios, formular políticas económicas y realizar comparaciones internacionales, lo que lo convierte en una medida crucial para comprender y gestionar la economía de un país.

En diciembre de 2025 la variación mensual del IPC[2] fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

Índice de precios al Consumidor
Variación mensual y anual - total nacional - 2024 - 2025 (diciembre)

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	**5,10**	0,46	**0,27**

Fuente: DANE, IPC

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,27% en comparación con noviembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,27%): Restaurantes y hoteles (1,24%), Recreación y cultura (1,04%), Salud (0,45%), Transporte (0,41%), Bienes y servicios diversos (0,36%) y; por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (0,34%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,24%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,08%), Información y comunicación (0,03%), Educación (0,00%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (-0,07%) y; por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,11%).

IPC Variación y contribución mensual.
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 – 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	0,99	0,11	1,24	0,14
Recreación y cultura	3,79	-0,23	-0,01	1,04	0,03
Salud	1,71	0,14	0,00	0,45	0,01
Transporte	12,93	0,39	0,05	0,41	0,05
Bienes y servicios diversos	5,36	0,18	0,01	0,36	0,02
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,44	0,01	0,34	0,01
TOTAL	100,00	0,46	0,46	0,27	0,27
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,12	0,00	0,24	0,01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,58	0,18	0,08	0,02
Información y comunicación	4,33	-0,10	0,00	0,03	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,11	0,00	-0,07	0,00
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,53	0,10	-0,11	-0,02

Fuente: DANE, IPC

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,27%), se ubicaron en las divisiones de: Restaurantes y hoteles, Transporte y Recreación y cultura, las cuales aportaron 0,22 puntos porcentuales a la variación total.

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

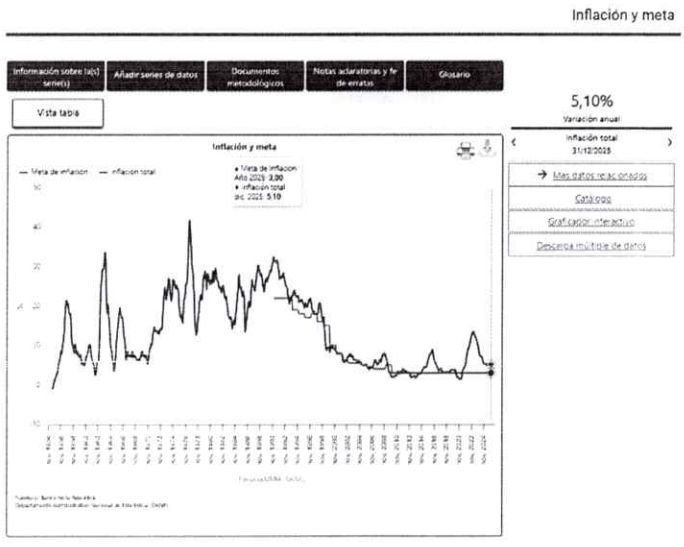
En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

Fuente: DANE, IPC.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

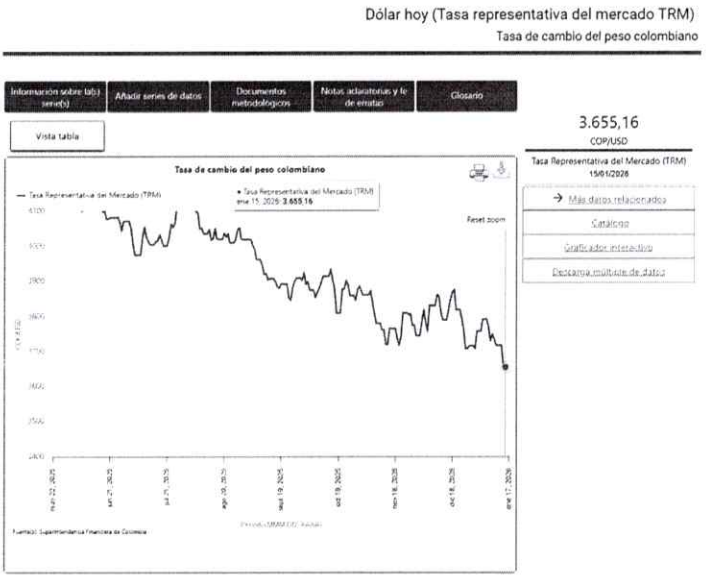


Se puede evidenciar que el comportamiento del IPC en lo corrido del año ha superado la meta de inflación fijada por la Junta Directiva del Banco de la República[3], situación derivada de la coyuntura geopolítica que actualmente se presenta a nivel mundial, que ha llevado a una inestabilidad en mercados de las principales economías del mundo, que ha generado desabastecimiento de materias primas en los diferentes sectores de la economía mundial y que en nuestro país se ve reflejado por los incrementos en la producción nacional.

TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO[4]

El comportamiento de la tasa representativa del mercado ha tenido una fluctuación en el valor de la divisa (peso – dólar), siendo esta una variable relevante que influye en el precio final que los consumidores deben pagar para adquirir cualquier tipo de producto y/o servicio que sea afectado por esta; y se determine si es costoso o no su adquisición.

[3] https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/informacionSerie/100001/inflacion_y_meta
[4] https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/informacionSerie/1/tasa_cambio_peso_colombiano_trm_dolar_usd



La volatilidad de la tasa representativa del mercado, radica en la fluctuación del precio internacional del petróleo y el nerviosismo del mercado de capitales con el comportamiento de las grandes potencias comerciales en el mundo con la coyuntura geopolítica actual, siendo influenciadas por la conducta de su economía interna y las relaciones internacionales con otros países, donde se pueden generar o desencadenar reacciones tanto positivas como negativas que impactan todos los sectores de la economía de un país.

SALARIO MÍNIMO EN COLOMBIA

El indicador del salario mínimo como referente de la economía tiene un impacto sobre la estructura global de los salarios y en la masa salarial. El aumento en los costos de la mano de obra tendrá como consecuencia un aumento correlativo del costo total de producción.

A continuación, se muestra la variación del salario mínimo en Colombia en los últimos años:

AÑO	SMMLV	VARIACIÓN % ANUAL	DECRETO DEL GOBIERNO NACIONAL
2026	$ 1.750.905	23,00%	1469 del 29 de diciembre de 2025
2025	$ 1.423.500	9,54%	1572 del 24 de diciembre de 2024
2024	$ 1.300.000	12,07%	2292 del 29 de diciembre de 2023
2023	$ 1.160.000	16,00%	2613 del 28 de diciembre de 2022
2022	$ 1.000.000	10,07%	1724 del 29 de diciembre de 2021
2021	$ 908.526	3,5%	1785 del 29 de diciembre de 2020
2020	$ 877.803	6,00%	2360 del 26 de diciembre de 2019

AÑO	SMMLV	VARIACIÓN % ANUAL	DECRETO DEL GOBIERNO NACIONAL
2019	$ 828.116	6,00%	2451 de 27 diciembre de 2018
2018	$ 781.242	5,90%	2269 de diciembre 30 de 2017
2017	$ 737.717	7,00%	2209 de diciembre 30 de 2016
2016	$ 689.455	7,00%	252 de diciembre 30 de 2015
2015	$ 644.350	4,60%	2731 de diciembre 30 de 2014

Fuente: https://www.funcionpublica.gov.co

Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Finalmente cabe anotar, que para el presente proceso es fundamental analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también por los efectos que éste provoca y que los posibles oferentes deben tener en cuenta al momento de estructurar sus costos. En consecuencia, de lo mencionado anteriormente, las debidas propuestas económicas se verán impactadas y por ende el presupuesto del presente proceso.

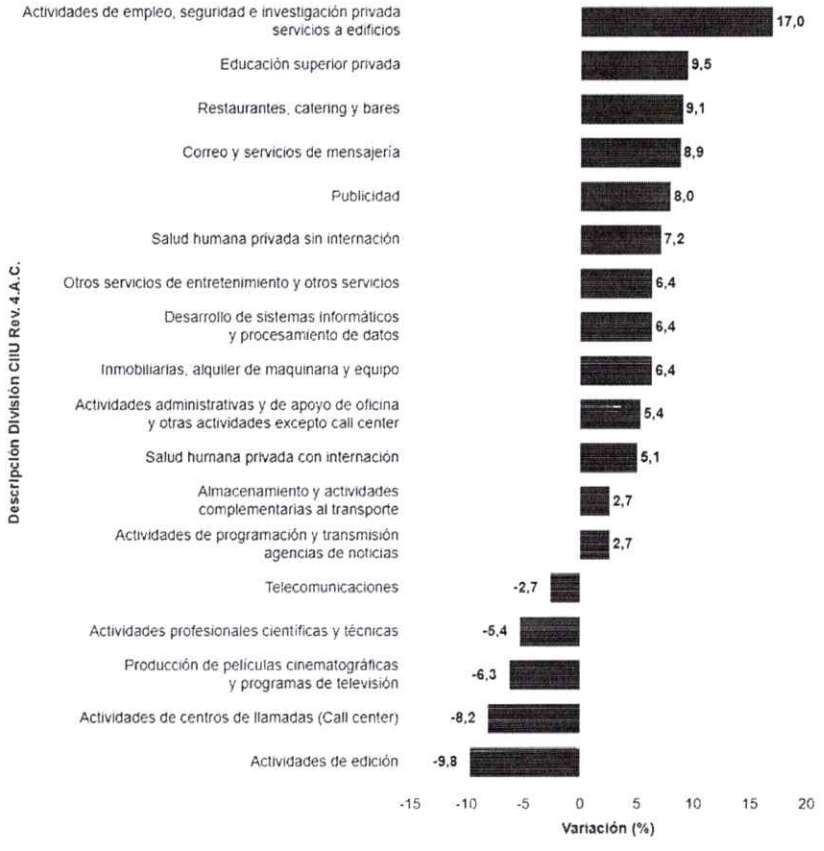
Además del salario final, también se podrían nombrar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro proponente al momento de estructurar costos directos e indirectos.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)[5]

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Variación anual de los ingresos nominales
Total Nacional
Octubre (2025p - 2024)

[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems



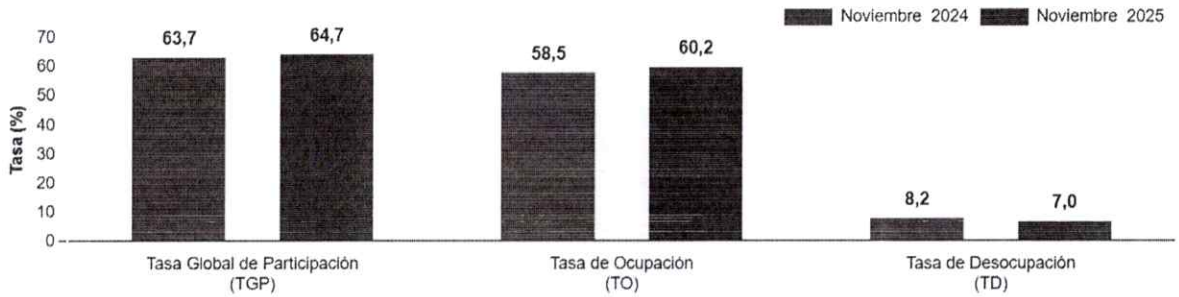
Fuente: DANE - EMS

En octubre de 2025, seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024.

TASA GLOBAL DE PARTICIPACIÓN (TGP), TASA DE OCUPACIÓN (TO) Y TASA DE DESOCUPACIÓN (TD)[6]

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

[6] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo



Fuente: DANE, GEIH

En noviembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,3%, mientras que en noviembre de 2024 fue 8,0%. La tasa global de participación se ubicó en 67,4% y la tasa de ocupación en 62,5%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,7% y 61,4%, respectivamente.

2.2 ASPECTOS DE TIPO TÉCNICO

Para realizar el mantenimiento preventivo, correctivo, desmonte e instalación de los sistemas de aires acondicionados, es importante establecer los siguientes aspectos técnicos:

- Mantenimiento Preventivo: Busca garantizar el funcionamiento óptimo y prolongar la vida útil de los equipos.
- Mantenimiento Correctivo: Se atienden fallas o deterioros que afectan el funcionamiento.

Para el desarrollo de los mantenimientos de los sistemas de aires acondicionados, se debe contar como mínimo las siguientes apreciaciones:

PREVENTIVO	CORRECTIVO
1. Inspección general de unidades condensadoras, evaporadoras y controles eléctricos. 2. Limpieza de filtros, serpentines, ventiladores y drenajes. 3. Verificación de presiones y temperaturas del refrigerante.	1. Diagnóstico de averías mediante herramientas de medición (multímetros, manómetros, termómetros infrarrojos). 2. Reparación o reemplazo de componentes defectuosos: compresores, tarjetas electrónicas, motores, válvulas, etc. 3. Recarga de refrigerante si hay pérdida por fuga, previa detección y reparación.

4. Lubricación de componentes móviles (motores, ventiladores). 5. Chequeo de conexiones eléctricas, calibración de termostatos y sensores. 6. Evaluación del rendimiento energético para detectar pérdidas de eficiencia.	4. Reconfiguración de sistemas de control o automatización, si aplica.

Adicionalmente para el desmonte e instalación de equipos de aires acondicionado es importante considerar técnicamente lo siguiente:

DESMONTE	INSTALACIÓN
Se requiere cuidado técnico para evitar daños y preservar la reutilización: • Desconexión segura de líneas eléctricas, hidráulicas y de refrigeración. • Recuperación del refrigerante según normas ambientales (uso de recuperadoras). • Etiquetado y embalaje técnico de componentes para su traslado. • Evaluación estructural del sitio para evitar afectaciones al inmueble.	Según sea el caso, reinstalación o nuevos sistemas: • Diseño técnico del sistema según carga térmica del espacio (cálculo de BTU). • Montaje de unidades interiores y exteriores con soporte estructural adecuado. • Tendido de líneas de refrigeración, eléctricas y de drenaje. • Pruebas de funcionamiento, puesta en marcha y calibración. • Cumplimiento de normativas RETIE, RAS y ambientales (uso de refrigerantes ecológicos, eficiencia energética).

Consideraciones Adicionales

- Registro técnico de cada intervención (bitácoras de mantenimiento).
- Capacitación al personal de la empresa para operación básica.
- Gestión de residuos (filtros, refrigerantes, componentes electrónicos).
- Garantías de servicio y cumplimiento de estándares ISO si aplica.

Especificaciones técnicas mínimas requeridas por la EDRU:

Actividades de Mantenimiento

A. Mantenimiento Preventivo

El mantenimiento preventivo consiste en una serie de actividades programadas y periódicas, enfocadas en preservar el buen funcionamiento de los equipos.

Actividades que desarrollar bimensual:

- Limpieza de filtros.
- Limpieza interna y externa del equipo.
- Limpieza de serpentín.
- Revisión y limpieza de blower.
- Revisión eléctrica.
- Revisión de temperatura.
- Verificación de presiones de alta y baja.
- Medición de voltaje.
- Limpieza de la unidad condensadora.
- Aislamiento de la tubería.
- Suministro de lubricantes.
- Revisión, ajuste de conectores y limpieza de tableros eléctricos.
- Revisión de protectores térmicos.
- Lavado con agua a presión de condensadores y evaporadores.
- Mantenimiento y lubricación de motor, ventiladores y desagües.
- Limpieza de paneles.
- Actualización de hojas de vida de los equipos (si aplica).

ACTIVIDADES ESPECÍFICAS	
Bimensual:	Permanentes:
1. Revisión, ajuste de conectores y limpieza de tableros eléctricos. 2. Revisión de protectores térmicos. 3. Lavado con agua a presión de condensadores y evaporadores. 4. Mantenimiento y lubricación de motor, ventiladores y desagües. 5. Limpieza de paneles. 6. Actualización de hojas de vida de los equipos (si aplica).	1. Atención de emergencias en un plazo máximo de 3 horas, 24/7. 2. Registro histórico de mantenimiento por equipo (fallas, repuestos, reparaciones, etc.). 3. Aseo permanente de las unidades condensadoras y áreas asociadas. 4. Comunicación continua vía celular para el plan de contingencia. 5. Suministro y carga de refrigerante cuando sea requerido. 6. Registro en base de datos con diagnóstico y estado actual del equipo. 7. Entrega mensual al supervisor del resumen de servicios prestados (equipo, actividad y repuestos).

B. Mantenimiento Correctivo

El mantenimiento correctivo incluye todas aquellas actividades no previstas en el mantenimiento preventivo y que implican sustitución o reparación de componentes por desgaste o falla.

Actividades a desarrollar eventualmente según emergencia:

- Lectura y registro de presiones de succión y descarga del compresor.
- Revisión visual de fugas de gas refrigerante o aceite.
- Revisión del funcionamiento de motores ventiladores y evaporadores.
- Verificación y corrección de temperaturas anómalas.
- Atención de emergencias en un plazo máximo de 3 horas, 24/7.
- Registro histórico de mantenimiento por equipo (fallas, repuestos, reparaciones, etc.).
- Aseo permanente de las unidades condensadoras y áreas asociadas.
- Comunicación continua vía celular para el plan de contingencia.
- Suministro y carga de refrigerante cuando sea requerido.
- Entrega mensual al supervisor del resumen de servicios prestados (equipo, actividad y repuestos).

C. Desmonte e Instalación

En caso de requerirse el desmonte o instalación de equipos (existentes o nuevos), el contratista deberá presentar una cotización previa y ejecutar la actividad una vez obtenida la aprobación por parte del supervisor del contrato.

Relación de Equipos Por Intervenir

Ítem	Descripción	Cantidad	Ubicación
1	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003	1	OFICINA 801
2	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
3	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
4	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479	1	OFICINA 801
5	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G000Z008TARUBE006	1	OFICINA 801
6	Aire Acondicionado Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N S282OE11957	1	OFICINA 801
7	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801

Ítem	Descripción	Cantidad	Ubicación
8	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
9	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
10	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
11	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
12	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	SEDE-CISO-SAN PASCUAL
13	Aire Acondicionado Midea Minisplint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W	1	OFICINA 803
14	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965	1	OFICINA 803
15	Aire Acondicionado Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N S282OD01981	1	OFICINA 803
16	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803
17	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803

2.3 ASPECTOS DE TIPO LEGAL

Regulación General Aplicable al Proceso de Contratación

1. Régimen jurídico de la EDRU E.I.C.E.: Como empresa industrial y comercial del Estado, se rige por el derecho privado, pero debe aplicar principios de transparencia, economía y responsabilidad en sus contrataciones.
2. Manual de Contratación de la EDRU 2024: Establece modalidades de selección, criterios de evaluación, comités de contratación y etapas del proceso.
3. Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007: Aunque la EDRU no aplica directamente estas leyes, sus principios orientadores (planeación, selección objetiva, publicidad) son referencia obligada.

En el sector de aires acondicionados existen disposiciones que son aplicables según corresponda a las circunstancias específicas en el proceso de contratación, como lo son:

- Norma Técnica Colombiana NTC 2050: Esta norma establece los requisitos para el diseño, instalación y mantenimiento de sistemas de aire acondicionado en edificios, con el objetivo de garantizar la eficiencia energética y la reducción de emisiones de gases contaminantes.
- Ley 1333 de 2009: Esta ley establece las normas y procedimientos para la prevención y control de la contaminación ambiental en Colombia. Las empresas que instalan sistemas de aire acondicionado deben cumplir con los límites máximos permitidos para las emisiones de gases contaminantes.

- Resolución 909 de 2008: Esta resolución establece los límites máximos permisibles de emisiones atmosféricas para las fuentes fijas en Colombia, incluyendo los sistemas de aire acondicionado. Las empresas deben realizar pruebas periódicas para garantizar que sus sistemas estén dentro de los límites establecidos.
- Decreto 4741 de 2005: Este decreto establece las normas para el manejo ambiental de residuos peligrosos en Colombia. Las empresas que instalan sistemas de aire acondicionado deben asegurarse de que los residuos generados durante la instalación y el mantenimiento de los sistemas sean manejados adecuadamente.
- Constitución Política Colombiana, Art. 78: Se establece el marco en materia de regulación del control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.
- Ley 1480 de 2011: Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 735 de 2013: Por el cual se reglamenta la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7° y siguientes de la Ley 1480 de 2011.
- Decreto 1076 de 2015: Incorpora las modificaciones introducidas al Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

3.1 ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA EDRU E.I.C.E. EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

A continuación, se relacionan procesos de contratación desarrollados por la EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA EDRU E.I.C.E., de igual o similar objeto para el MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS, a saber:

Número de proceso	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato	URL del Proceso
10.3.1-0286-2025	MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.	$ 35.000.000,	Contratación régimen especial	JYF REFRIGERACION S.A.S.	4 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8724165
10.3.1-0078-2025	MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.	$ 28.000.000	Contratación régimen especial	JYF REFRIGERACION S.A.S.	6 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7682062
10.3.10.0001-2024	MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.	$ 6.205.731	Contratación régimen especial	JYF REFRIGERACION S.A.S.	7 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7237020
10.3.1.0058-2024	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.	$ 10.000.000	Contratación régimen especial	JYF REFRIGERACION S.A.S.	6 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5804907

Número de proceso	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato	URL del Proceso
10.3.1.0132-2023	MANTENIMIENTO PREVENTIVO PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADOS DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.	$ 4.587.450	Contratación régimen especial	PEDRO HERNANDO SANCHEZ PIRAGAUTA	264 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4249779
1-0042-2022	MANTENIMIENTO PREVENTIVO PARA EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI EMRU E.I.C.	$ 4.700.000	Contratación régimen especial	PEDRO HERNANDO SANCHEZ PIRAGAUTA	338 días	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=22-4-12738747

Fuente: SECOP

3.2 ¿CÓMO ADQUIEREN OTRAS ENTIDADES ESTATALES ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

A continuación, se relacionan procesos de contratación desarrollados por otras Entidad con objetos contractual similares para el MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS, a saber:

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato	URL del Proceso
OC.4.2024	METRO CALI S.A ACUERDO DE REESTRUCTURACION	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE AIRES ACONDICIONADOS Y EL SUMINISTRO DE EQUIPOS NUEVOS DE AIRE ACONDICIONADO PARA LAS ESTACIONES CAÑAVERALEJO, TIERRA BLANCA, LLERAS CAMARGO Y BRISAS DE MAYO, DEL SISTEMA AEROSUSPENDIDO MIO CABLE.	$ 13.000.000	Contratación régimen especial	JEFFERSON RENTERIA MOSQUERA	14 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6071926
OS-037-2023	HOSPITAL DEPARTAMENTAL PSIQUIATRICO UNIVERSITARIO DEL VALLE E.S.E.	PRESTAR EL SERVICIO DE MONITOREO, REVISIÓN, MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y REPARACIÓN DE AIRES ACONDICIONADOS , EQUIPOS DE REFRIGERACIÓN DE LAS DIFERENTES SALAS Y ÁREAS DEL HOSPITAL, INCLUYENDO EL SUMINISTRO Y REEMPLAZO DE LOS REPUESTOS MENORES Y CONSUMIBLES DE LOS EQUIPOS QUE SE REQUIERAN DURANTE EL SERVICIO Y LA INSTALACIÓN DE LOS REPUESTOS DE MAYOR VALOR PROPORCIONADOS POR EL HOSPITAL DURANTE LAS JORNADAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y EN EL MOMENTO QUE SE REQUIERA PARA LOS MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS.	$ 99.722.000	Contratación régimen especial	CYG INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.	130 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4870906
025-2024	EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DE EL BAGRE	MANTENIMINETO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS AIRES ACONDICIONADOS DEL ENTORNO INMEDIATO Y LAS OFICINAS DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL, EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE EL BAGRE ANTIOQUIA	$ 58.595.073	Contratación régimen especial	REFRIELECTRICOS JB Y ROJANA S.A.S.	1 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6186354

Fuente: SECOP

De los procesos de contratación anteriormente consultado, se puede evidenciar la siguiente información:

- Modalidad de Contratación: El 100% de ellos se desarrollaron bajo la modalidad de selección de contratación régimen especial - contratación directa.

- Plazo del contrato: Los plazos de ejecución no son homogéneos o similares al momento de mostrar un periodo de tiempo en particular, dado que estos oscilan entre 14 a 338 días, con un promedio de ejecución de 140 días y esto dependió de las actividades y especificidad del objeto a ejecutar.

- Experiencia exigida al proveedor: La acreditación de la experiencia con certificaciones contractuales ejecutadas con objetos similares con alcances y/o actividades a desarrollar. Adicionalmente, para establecer a su idóneo, se solicita certificar la experiencia en contratos con el desarrollo de actividades de similar a los objetos de los procesos de contratación.

- Garantías exigidas: Las garantías más frecuentemente utilizadas fueron:
  CUMPLIMIENTO GENERAL DEL CONTRATO
  PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES
  CALIDAD DEL SERVICIO
  CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES
  RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

- Aspectos técnicos: Es de resaltar que, se solicita el cumplimiento de los aspectos técnicos establecidos específicamente en cada uno de los procesos.

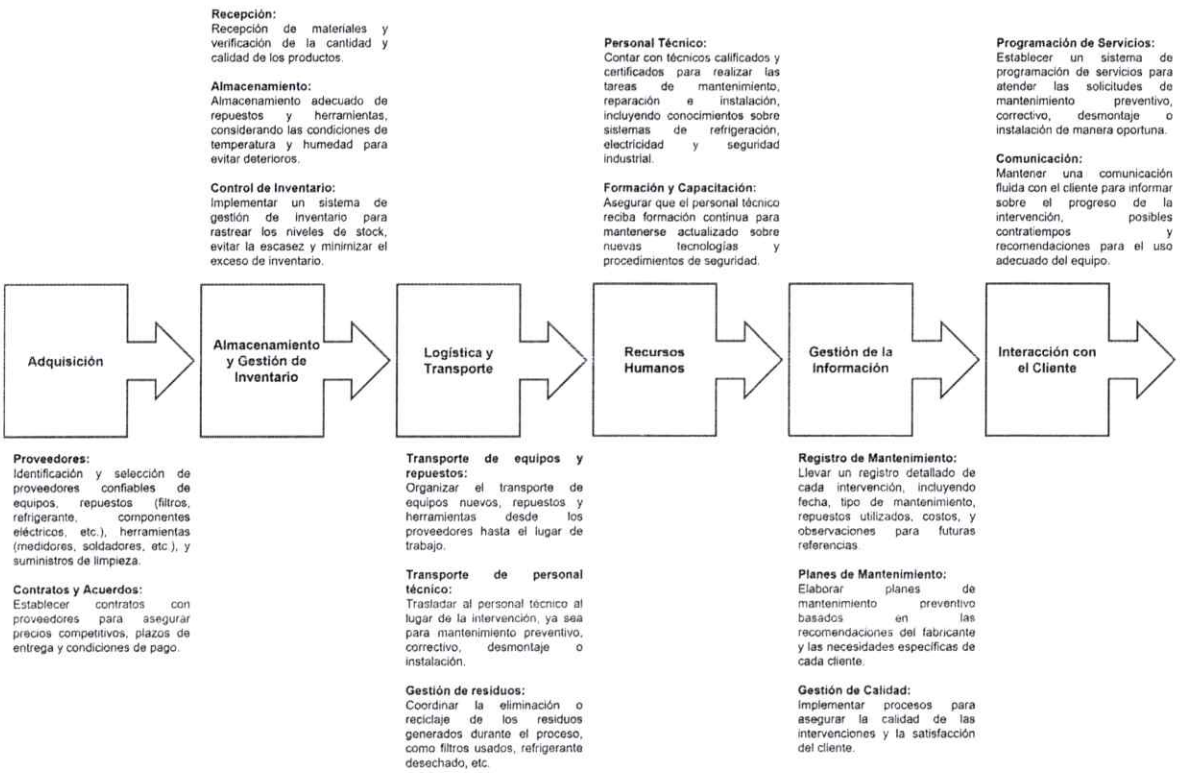
- Forma de pago: En las contrataciones consultadas se establecieron pagos parciales conforme al desarrollo de la ejecución, y en todos se debía tener el visto bueno y recibido a entera satisfacción por el supervisor del contrato de los servicios contratados.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

4.1 ¿CUÁL ES LA DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES, OBRAS O SERVICIOS?

Para el mantenimiento de sistemas de aire acondicionado, incluyendo mantenimiento preventivo, correctivo, desmontaje e instalación, abarca varios pasos y actores claves; que involucra la adquisición de repuestos y herramientas, la gestión de inventario, el transporte, y la coordinación de personal técnico capacitado, así como la gestión de residuos generados por el proceso.

Etapas y Componentes:



La cadena de suministro para el mantenimiento de sistemas de aire acondicionado es un proceso complejo que involucra varios actores y etapas, desde la adquisición de materiales hasta la disposición final de residuos, con el objetivo de garantizar un servicio eficiente y de calidad.

4.2 ¿A QUIÉN SE VA A COMPRAR?

A continuación, la EDRU presenta la información proveniente de la oferta del mercado para el MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS, en la Empresa De Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. EDRU, así:

Variable	Proveedor 1	Proveedor 2	Proveedor 3
Identificación	901615316-0	805029075-9	900774136-9
Razón Social	JYF REFRIGERACION S.A.S.	SERTEIN C.T.A.	AYRE PACIFICO S.A.S.
Tipo de Organización	Sociedades por acciones simplificadas	Economía solidaria	Sociedades por acciones simplificadas

Variable	Proveedor 1	Proveedor 2	Proveedor 3
Tamaño Empresarial	MICRO	MICRO	MICRO
Ciudad	CALI	CALI	CALI
Código CIIU	4322 - Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado	3312 - Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	4322 - Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado 4663 - Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción 4741 - Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados 7111 - Actividades de arquitectura

Fuente: RUES

5. INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL DE LOS POSIBLES PROVEEDORES

Conforme a la modalidad de selección a desarrollarse la presenta contratación, en este caso corresponde a la contratación directa, no es necesario realizar un análisis de la información financiera y de capacidad organizacional de los posibles proveedores.

6. METODOLOGIA PARA EL ANÁLISIS DE PRECIOS

La Empresa De Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. EDRU, para conocer los precios del mercado y poder realizar un análisis sobre estos, procedió a realizar una solicitud de cotización a treinta y cinco (35) proveedores con la capacidad técnica y experiencia en el MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS, como se muestra a continuación:

Outlook

Solicitud cotización Mantenimiento de aires acondicionados

Desde Administrativa <administrativa@edru.gov.co>
Fecha Mar 23/12/2025 20:38
Para aliriomera@hotmail.com <aliriomera@hotmail.com>; mboaires@outlook.com <mboaires@outlook.com>; universal_colombia@hotmail.com <universal_colombia@hotmail.com>; ingepraktgz@gmail.com <ingepraktgz@gmail.com>; gerencia@planeamosweb.com <gerencia@planeamosweb.com>; fundacion_expresionlibre@yahoo.es <fundacion_expresionlibre@yahoo.es>; tecnologiashospitalariaseindus@gmail.com <tecnologiashospitalariaseindus@gmail.com>; henetzas@gmail.com <henetzas@gmail.com>; juridico@integratic.com.co <juridico@integratic.com.co>; gerencia@sertemcta.com <gerencia@sertemcta.com>; jm.ingenieria2000@gmail.com <jm.ingenieria2000@gmail.com>; tecniservjm@gmail.com <tecniservjm@gmail.com>; coolwaysing@gmail.com <coolwaysing@gmail.com>; directorcomercial@stgsas.co <directorcomercial@stgsas.co>; hzingenieriaelectrica@gmail.com <hzingenieriaelectrica@gmail.com>; fundecon27@gmail.com <fundecon27@gmail.com>; info.zettact@gmail.com <info.zettact@gmail.com>; solutec@soluciones-tecnicas.com.co <solutec@soluciones-tecnicas.com.co>; casagranadelpac@hotmail.com <casagranadelpac@hotmail.com>; contabilidad@tsingenieria.co <contabilidad@tsingenieria.co>

1 archivo adjunto (269 KB)
Solicitud de Cotización Mantenimiento de aires acondicionado.pdf;

Cordial saludo,

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana - EDRU E.I.C.E, entidad descentralizada del Distrito de Santiago de Cali, en cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 4 y 5 del Capítulo Primero y numerales 2.4 y 5.2 del Capítulo Cuarto de su Manual de Contratación, y conforme a lo establecido en sus procesos y procedimientos, se permite solicitar cotización para contratar el objeto ***""MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.".***

NOTA: Recuerde que la cotización debe estar ajustada a los precios del año 2026, ya que la contratación se realizará en el mes de enero de 2026. Lea atentamente la solicitud para que tenga en cuenta todos los requerimientos que se realizan, el plazo máximo de recepción de la cotización será hasta las 5:00pm del día lunes 29 de diciembre de 2025, a través del correo electrónico administrativa@edru.gov.co

Quedamos atentos a su amable respuesta.

EDRU Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana
www.edru.gov.co

Sandra Idali Arévalo Peña
Directora Administrativa
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana
Dirección: Av. 5AN no. 20N - 08
Edificio Fuente Versalles - Cali

En respuesta a dicha solicitud, se recibieron cotizaciones de los proveedores JYF REFRIGERACION S.A.S., y SERTEIN C.T.A., las cuales estas se realizó el siguiente análisis:

SERTEIN CTA



COTIZACION SCC-002-2026 PRESTACION DE SERVICIOS CALIFICADOS PARA REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO BIMENSUAL A 17 EQUIPOS DE AA EN LAS SEDES DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA EDRU EICE

JYF REFRIGERACIÓN SAS



JYF REFRIGERACIÓN S.A.S
NIT. 901615316-0
TÉCNICOS CERTIFICADOS DEL SENA
REFRIGERACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Nos permitimos presentar a usted (es) la siguiente: **COTIZACION # 344 (ACTUALIZADA)**

FECHA: Santiago de Cali. 15 Enero de 2.026
NOMBRE: EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA (EDRU).
CONTACTO: Supervisora del contrato Srd. Sandra Arevalo Peña.
OBRA: Propuesta de mantenimiento preventivo (cronograma de aires acondicionados tipo mini Split sede EDRU VERSALLES oficinas 801-805

DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNIT	VR. TOTAL
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw./220V/TAC-36HRFNX/GB11800003 / OFIC. 801	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw./220V/MSABF-36HRFNX-MQOW/ OFIC. 801	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw./220V/MSABF-36HRFNX-MQ0W/ OFIC. 802	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw./220V/VM242C7/11TAGHEJ479/ OFIC. 801	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw./220V/VM242C7/008TARUBE006/ OFIC. 801	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw./220V/MSABF-12HRFNX-MQOW/ OFIC. 801	UND	1	1370.000	1370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw./220V/MSABF-12HRFNX-MQ0W/ OFIC. 801	UND	1	1370.000	1370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw./220V/MSABF-12HRFNX-MQ0W/ OFIC. 801	UND	1	1370.000	1370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw./220V/MSABF-12HRFNX-MQ0W/ OFIC. 801	UND	1	1370.000	1370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw./220V/MSABF-12HRFNX-MQ0W/ OFIC. 801	UND	1	1370.000	1370.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw./220V - MSABF-36HRFNX-MQOW/ Sala Reuniones	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw./220V - MSABF-36HRFNX-MQOW/ OFIC. 802	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw./220V/TAC-36HRFNX/GB11800003/ OFIC. 802	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw./220V/VM242C7/11TAGHEJ479/ OFIC. 802	UND	1	1400.000	1400.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw./220V/MSABF-12HRFNX-MQ0W/ OFIC. 802	UND	1	1370.000	1370.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw./220V/MSABF-12HRFNX-MQ0W/ OFIC. 802	UND	1	1370.000	1370.000

SUBTOTAL	16.740.000
IVA 19%	11.200.000
TOTAL	16.800.000

J y F REFRIGERACION S.A.S.
NIT. 901615316-0
Correo: [illegible]
Cel: 3215809402 – 3137015807

Conforme a la información anterior, se realizó el siguiente cuadro comparativo de las cotizaciones recibidas, así:

ITEM	AIRES ACONDICIONADOS SEDES EDRU	J&F REFRIGERACIÓN				SERTEIN CTA			
No	**ITEM**	**OFICNA**	**VALOR**	**CANTIDAD**	**TOTAL**	**OFICINA**	**VALOR**	**CANTIDAD**	**TOTAL**
1	CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/TAC-36HRFNX/GB11800003	801	$ 430.000	4	$ 1.720.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
2	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQOW	801	$ 430.000	4	$ 1.720.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
3	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQ0W	801	$ 430.000	4	$ 1.720.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
4	LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/11TAGHEJ479	801	$ 400.000	4	$ 1.600.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
5	LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/008TARUBE006	801	$ 400.000	4	$ 1.600.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800

6	LENNOX SPLIT 12.000 Btw/220V/LM012CI/282OE11957	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
7	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
8	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
9	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
10	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
11	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/ 220V/MSAFB-11CRN1-NC1	801	$ 370.000	4	$ 1.480.000	801	$ 273.200	4	$ 1.092.800
12	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-36HRFNX-MQOW/ SAN PASCUAL	SEDE CISO	$ 430.000	4	$ 1.720.000	SEDE CISO	$ 273.200	4	$ 1.092.800
13	MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-35CRN1-NB9W/	803	$ 430.000	4	$ 1.720.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800
14	CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/13MSG36/3C61260001965	803	$ 430.000	4	$ 1.720.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800
15	LENNOX SPLIT 24.000 Btw/220V/LM024CI/282OD01981	803	$ 400.000	4	$ 1.600.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800
16	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	803	$ 370.000	4	$ 1.480.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800
17	MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1	803	$ 370.000	4	$ 1.480.000	803	$ 273.200	4	$ 1.092.800
SUBTOTAL			**$ 26.960.000**			**$ 18.577.600**			
IVA			**$ 5.122.400**			**$ 3.529.744**			
TOTAL			**$ 32.082.400**			**$ 22.107.344**			

En este sentido, considerando las cotizaciones presentadas, y teniendo en cuenta que, el mantenimiento preventivo de los aires se debe realizar de manera bimensual; los mantenimientos correctivos que se puedan presentar por el desgaste natural de los equipos y previendo alguna instalación o desmonte de equipos, se estima un valor aproximado de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($50.000.000) IVA INCLUIDO.**

Se estima un presupuesto oficial del proceso de contratación para el MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E., hasta por un valor de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($50.000.000), IVA INCLUIDO**, compuesto por los siguientes componentes:

a. La suma de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($22.107.344), IVA INCLUIDO,** correspondiente a 4 mantenimientos preventivos a realizar en el periodo de ejecución, que se realizaran de manera bimensual.

b. La suma de **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CIINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($27.892.656), IVA INCLUIDO**, correspondiente a mantenimientos correctivos que se puedan presentar por el desgaste natural de los equipos, instalaciones y desinstalaciones de equipos que se requieran y no fueron contemplados en las cotizaciones.

Oportuno es indicar que el valor del contrato dependerá de los servicios efectivamente prestados, esto es, como monto agotable que va disminuyendo por la prestación efectiva de los servicios, previo visto bueno del supervisor del contrato. Así mismo, que este valor se estima para efectos de garantizar que la Empresa cuente con el presupuesto suficiente para la satisfacción de las necesidades de mantenimiento preventivo, correctivo, desmonte e instalación de equipos, durante el término de la ejecución del negocio jurídico.

Se debe tener en cuenta los otros costos asociados a la ejecución contractual, como son los gastos generales y los gastos de legalización, financieros, impuestos, retenciones y descuentos de Ley en que deberá incurrir para ejecución de este.

Se deberá tener en cuenta las deducciones por concepto de estampillas que podrían realizarse, en los siguientes términos:

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASÍ:	
Menores de: $115.013.304 (2.196 UVT)	10,50%	Pro-Desarrollo	1,00%
		Pro-Univalle	2,00%
		Pro-Hospital	1,00%
		Pro-UniPacifico	0,50%
		Pro-Adulto Mayor	2,00%
		Pro-Deporte y Recreación	2,00%
		Justicia Familiar	2,00%

Se recomienda realizar el trámite del proceso de contratación al área encargada de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. EDRU, bajo la modalidad de contratación donde se considere la selección del proveedor que cumpla con la capacidad jurídica, técnica, experiencia y cotización más favorable.

7. CONCLUSIONES

Se estima un presupuesto oficial del proceso de contratación para el MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E., hasta por un valor de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($50.000.000), IVA INCLUIDO**, compuesto por los siguientes componentes:

a. La suma de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($22.107.344), IVA INCLUIDO,** correspondiente a 4 mantenimientos preventivos a realizar en el periodo de ejecución, que se realizaran de manera bimensual.

b. La suma de **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CIINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($27.892.656), IVA INCLUIDO**, correspondiente a mantenimientos correctivos que se puedan presentar por el desgaste natural de los equipos, instalaciones y desinstalaciones de equipos que se requieran y no fueron contemplados en las cotizaciones.

Se sugieren las siguientes garantías:

Garantía y/o amparo	Valor mínimo asegurado	Vigencia mínima
Cumplimiento	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.
Calidad del Servicio	10% del valor del contrato	Una vez terminada la cobertura del amparo de cumplimiento y seis (6) meses más.
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	10% del valor del contrato	A partir de la terminación del amparo del cumplimiento por un (1) año más.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

Se recomienda un plazo del contrato hasta el 31 de agosto de 2026, contados a partir de la fecha que se establezca en el acta de inicio del contrato; o hasta agotar presupuesto, lo

primero que ocurra, término que se considera suficiente para el desarrollo de las actividades planteadas.

Para la forma de pago se recomienda que sea mediante pagos parciales, previa presentación del informe de las actividades ejecutadas y el recibo a satisfacción de las obligaciones contractuales por parte de la entidad.

Para constancia se firma en Santiago de Cali, a los 28 días del mes de enero del año 2026.

JORGE ANDRES MARTINEZ ZAMBRANO
Jefe Oficina de Planeación

	NOMBRE	CARGO / ACTIVIDAD	FIRMA
Proyectó	José Fernando Vidarte Lozano	Contratista Oficina de Planeación	
Revisó	N/A	N/A	
Aprobó	N/A	N/A	N/A
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

Outlook

Solicitud cotización Mantenimiento de aires acondicionados

Desde Administrativa <administrativa@edru.gov.co>

Fecha Mar 23/12/2025 20:38

Para aliriomera@hotmail.com <aliriomera@hotmail.com>; mboaires@outlook.com <mboaires@outlook.com>; universal_colombia@hotmail.com <universal_colombia@hotmail.com>; ingeprakgz@gmail.com <ingeprakgz@gmail.com>; gerencia@planeamosweb.com <gerencia@planeamosweb.com>; fundacion_expresionlibre@yahoo.es <fundacion_expresionlibre@yahoo.es>; tecnologiashospitalariaseindus@gmail.com <tecnologiashospitalariaseindus@gmail.com>; henetsas@gmail.com <henetsas@gmail.com>; juridico@integratic.com.co <juridico@integratic.com.co>; gerencia@serteincta.com <gerencia@serteincta.com>; jm.ingenieria2000@gmail.com <jm.ingenieria2000@gmail.com>; tecniservjm@gmail.com <tecniservjm@gmail.com>; coolwaysing@gmail.com <coolwaysing@gmail.com>; directorcomercial@stgsas.co <directorcomercial@stgsas.co>; hzingenieriaelectrica@gmail.com <hzingenieriaelectrica@gmail.com>; fundecon27@gmail.com <fundecon27@gmail.com>; info.zettact@gmail.com <info.zettact@gmail.com>; solutec@soluciones-tecnicas.com.co <solutec@soluciones-tecnicas.com.co>; casagrariadelpac@hotmail.com <casagrariadelpac@hotmail.com>; contabilidad@tsingenieria.co <contabilidad@tsingenieria.co>

1 archivo adjunto (269 KB)

Solicitud de Cotización Mantenimiento de aires acondicionado.pdf;

Cordial saludo,

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana - EDRU E.I.C.E, entidad descentralizada del Distrito de Santiago de Cali, en cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 4 y 5 del Capítulo Primero y numerales 2.4 y 5.2 del Capítulo Cuarto de su Manual de Contratación, y conforme a lo establecido en sus procesos y procedimientos, se permite solicitar cotización para contratar el objeto ***""MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E."***.

NOTA: *Recuerde que la cotización debe estar ajustada a los precios del año 2026, ya que la contratación se realizará en el mes de enero de 2026. Lea atentamente la solicitud para que tenga en cuenta todos los requerimientos que se realizan, el plazo máximo de recepción de la cotización será hasta las 5:00pm del día lunes 29 de diciembre de 2025, a través del correo electrónico* administrativa@edru.gov.co

Quedamos atentos a su amable respuesta.

EDRU
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana

www.edru.gov.co

Sandra Idali Arévalo Peña
Directora Administrativa
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana

WhatsApp Institucional:
+57 317 258 0210

Dirección: Av. 5AN No. 20N - 08
Edificio Fuente Versalles - Cali

@edrucali

EDRU

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Cordial Saludo,

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana - EDRU E.I.C.E, entidad descentralizada del Distrito de Santiago de Cali, en cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 4 y 5 del Capítulo Primero y numerales 2.4 y 5.2 del Capítulo Cuarto de su Manual de Contratación, y conforme a lo establecido en sus procesos y procedimientos, se permite solicitar cotización para contratar la *"MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E."*

Por consiguiente, sobre los servicios a contratar, se precisa la siguiente información para que sea considerada al momento de la confección y/o formulación de la cotización solicitada:

1. CONDICIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

1.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO

"MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E."

1.2 ALCANCE

1. Realizar el mantenimiento preventivo, desmonte e instalación de los equipos de aire acondicionados de acuerdo a las especificaciones técnicas.

2. Realizar una programación (cronograma) y entregarlo al supervisor del contrato, en la que se especifiquen las rutinas de mantenimiento preventivo y correctivo.

3. Garantizar que el servicio de mantenimiento correctivo incluya los insumos apropiados por el contratista para desarrollar dicha actividad como: Repuestos, aceites, grasas y demás insumos para la correcta operación de los equipos.

4. Ejecutar el mantenimiento y/o reparación objeto del contrato en las instalaciones de la EDRU E.I.C.E., o donde lo determine el supervisor del contrato.

5. Atender las solicitudes del supervisor del contrato oportunamente, después de realizada la respectiva solicitud.

6. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y que le sean requeridas por el supervisor del contrato.

1.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Para la prestación del servicio de mantenimiento preventivo, correctivo, desinstalación e instalación de los equipos de aire acondicionado de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. – EDRU E.I.C.E., el contratista deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas:

1.3.1 Relación de Equipos para mantenimiento preventivo

La EDRU E.I.C.E. cuenta con los siguientes equipos, a los cuales se les realizará mantenimiento Preventivo bimensual:

Ítem	Descripción	Cantidad	Ubicación
1	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003	1	OFICINA 801
2	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
3	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	OFICINA 801
4	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479	1	OFICINA 801
5	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G000Z008TARUBE006	1	OFICINA 801
6	Aire Acondicionado Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N S282OE11957	1	OFICINA 801
7	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
8	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
9	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
10	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
11	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 801
12	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	1	SEDE-CISO-SAN PASCUAL
13	Aire Acondicionado Midea Minisplint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W	1	OFICINA 803
14	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965	1	OFICINA 803
15	Aire Acondicionado Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N S282OD01981	1	OFICINA 803
16	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803
17	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	1	OFICINA 803

1.3.2 Generalidades del Servicio

La CONTRATISTA realizará **mantenimientos preventivos instalaciones y desinstalaciones** conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, y se reservará un rubro para los **mantenimientos correctivos**, los cuales se ejecutarán con base en los hallazgos identificados durante las revisiones preventivas.

El contratista deberá contar con el personal, herramientas e insumos necesarios para desarrollar las actividades descritas, y debe indicar en su propuesta la periodicidad sugerida para el mantenimiento preventivo de cada equipo, como guía para estimar el presupuesto contractual.

1.3.2. Actividades de Mantenimiento

A. Mantenimiento Preventivo

El mantenimiento preventivo consiste en una serie de actividades programadas y periódicas, enfocadas en preservar el buen funcionamiento de los equipos.

Actividades a desarrollar:

- Limpieza de filtros.
- Limpieza interna y externa del equipo.
- Limpieza de serpentín.
- Revisión y limpieza de blower.
- Revisión eléctrica.
- Revisión de temperatura.
- Verificación de presiones de alta y baja.
- Medición de voltaje.
- Limpieza de la unidad condensadora.
- Aislamiento de la tubería.
- Suministro de lubricantes.

Actividades específicas:

Bimensual:

- Revisión, ajuste de conectores y limpieza de tableros eléctricos.
- Revisión de protectores térmicos.
- Lavado con agua a presión de condensadores y evaporadores.

- Mantenimiento y lubricación de motor, ventiladores y desagües.
- Limpieza de paneles.
- Actualización de hojas de vida de los equipos (si aplica).

Permanentes:

- Atención de emergencias en un plazo máximo de 3 horas, 24/7.
- Registro histórico de mantenimiento por equipo (fallas, repuestos, reparaciones, etc.).
- Aseo permanente de las unidades condensadoras y áreas asociadas.
- Comunicación continua vía celular para el plan de contingencia.
- Suministro y carga de refrigerante cuando sea requerido.
- Registro en base de datos con diagnóstico y estado actual del equipo.
- Entrega mensual al supervisor del resumen de servicios prestados (equipo, actividad y repuestos).

B. Mantenimiento Correctivo

El mantenimiento correctivo incluye todas aquellas actividades no previstas en el mantenimiento preventivo y que implican sustitución o reparación de componentes por desgaste o falla.

Actividades a desarrollar:

- Lectura y registro de presiones de succión y descarga del compresor.
- Revisión visual de fugas de gas refrigerante o aceite.
- Revisión del funcionamiento de motores ventiladores y evaporadores.
- Verificación y corrección de temperaturas anómalas.

C. Desmonte e Instalación

En caso de requerirse el desmonte o instalación de equipos (existentes o nuevos), el contratista deberá presentar una **cotización previa** y ejecutar la actividad **una vez obtenida la aprobación** por parte del supervisor del contrato.

1.3.3. Consideraciones Finales para la Cotización

- El contratista deberá **indicar el valor unitario** de cada ítem, teniendo en cuenta el tipo de equipo, cantidad y los tributos aplicables.
- Las solicitudes de mantenimiento serán formuladas periódicamente por la EDRU E.I.C.E. de acuerdo con sus necesidades.

- El valor de cada servicio prestado será descontado del monto total del contrato, conforme se realicen las actividades solicitadas.

2. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

El plazo del contrato será a partir de la fecha que se establezca en el acta de inicio del contrato y hasta el 30 de junio de 2026 o hasta agotar presupuesto, lo primero que ocurra.; y se ejecutará en las instalaciones de la EDRU E.I.C.E, ubicadas en Av. 5AN No. 20N-08, Oficina 801 y 803- Edificio Fuente Versalles y carrera 13ª # 13ª-39 Sede barrio San Pascual de la ciudad de Santiago de Cali.

3. FORMA DE PAGO

La EDRU E.I.C.E pagará al contratista el valor del contrato mediante pagos parciales, previa presentación del informe de las actividades ejecutadas y el recibo a satisfacción de las obligaciones contractuales por parte de la entidad. La Entidad informará al contratista los tiempos en que deberá presentar los soportes para el pago.

4. GARANTÍAS

RIESGOS	PORCENTAJE DEL VALOR ASEGURADO	VIGENCIA
Cumplimiento	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	10% del valor del contrato	A partir de la terminación del amparo del cumplimiento por un (1) año más.

5. DESCUENTOS TRIBUTARIOS

Con ocasión de la suscripción, ejecución y/o liquidación del negocio jurídico, la EDRU E.I.C.E realizará las siguientes deducciones por concepto de estampillas, en razón al valor del contrato:

VALOR DE CONTRATO	% ESTAMPILLA:		TOTAL % A APLICAR
Menor o igual a $103.354.740 (2.196 UVT)	- Pro Desarrollo - Pro Univalle - Pro Hospital - Pro UniPacifico (antes de IVA) - Pro Adulto Mayor -Pro Deporte -Pro Justicia Familiar	1,0 % 2,0 % 1,0% 0,5 % 2,0 % 2,0 % 2,0%	10,5%
A partir de $103.354.740 (2.196 UVT)	- Pro Desarrollo - Pro Univalle - Pro Hospital	3,5 % 2,0% 1,0 %	13%

VALOR DE CONTRATO	% ESTAMPILLA:		TOTAL % A APLICAR
hasta $ 191.648.680(4. 072 UVT)	- Pro UniPacifico - Pro Adulto Mayor -Pro Deporte -Pro Justicia Familiar	0,5 % 2,0 % 2,0% 2.0%	
Superior a $ 191.648.680(4. 072 UVT)	- Pro Desarrollo - Pro Univalle - Pro Hospital - Pro UniPacifico - Pro Adulto Mayor - Pro -Cultura -Pro Deporte -Pro Justicia Familiar	3,5 % 2,0 % 1,0 % 0,5 % 2,0 % 1,0 % 2,0 % 2,0%	14%

Dependiendo del valor total de la cotización presentada podrá ser aplicado el impuesto del timbre

6. PRESENTACIÓN DE LA COTIZACIÓN

6.1 INFORMACIÓN DE LA COTIZACIÓN

La cotización **debe contener como mínimo la indicación del valor de cada uno de ítems de los bienes o servicios**, considerando las especificaciones técnicas requeridas para cada uno de ellos. En este sentido, si el proveedor NO cotiza cada uno de los ítems requeridos, su oferta no puede ser considerada en el proceso de verificación de las propuestas.

Para tales efectos, se debe tener en cuenta el valor de todos los costos directos e indirectos en que pueda incurrir el proveedor para para la ejecución del contrato.

Es discrecionalidad del proveedor incluir o no especificaciones o aspectos adicionales para la presentación de la cotización, que le permitan a la entidad conocer el alcance y términos de la misma, así como otro tipo de aspectos que puedan generar una propuesta de valor para la empresa.

Igualmente, es necesario que el proveedor, previo a la presentación de la cotización, verifique si el objeto social de su sociedad o su condición de comerciante, le permite la ejecución del objeto que se pretende contratar; así como que, en su condición de persona natural o representante legal de una sociedad, o la persona jurídica que representa, no se encuentre incurso en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés, para contratar con el Estado.

Adicionalmente, el proveedor debe verificar que cuenta con la documentación que se relaciona en el documento adjunto, como quiera que, de ser seleccionada su cotización, ésta será requerida para la suscripción del negocio jurídico. En el evento de no contar con dicha documentación, por favor abstenerse de remitir la cotización.

Finalmente, el proveedor deberá estar inscrito en la Plataforma SECOP II, verificando que la persona natural o jurídica facultada para suscribir el contrato sea quien remita los documentos y suscriba el contrato en dicha plataforma.

6.2. VALOR DE LA COTIZACIÓN

El valor de la cotización debe ser presentada en pesos colombianos, indicando de manera clara si incluye o no el Impuesto a las Ventas - IVA.

En caso de que se indique que el valor no incluye IVA, se debe manifestar que el proveedor no es responsable del IVA, allegando el soporte correspondiente, y/o indicar los fundamentos jurídicos que dan cuenta que los bienes o servicios se encuentran exentos o excluidos de tal tributo.

NOTA: Para todos los efectos, se precisa que, los valores ofertados deberán corresponder a ***precios proyectados para la vigencia fiscal 2026***, en atención a que la eventual ejecución y causación de las obligaciones contractuales se realizará durante dicha vigencia. En consecuencia, el valor cotizado deberá ser sostenido por el eventual contratista durante la vigencia 2026, sin lugar a ajustes o reconocimientos adicionales por variaciones de precios, durante el término que medie entre la presentación de la cotización y la suscripción del contrato.

6.3. VALOR DE LA COTIZACIÓN

El valor de la cotización debe ser presentada en pesos colombianos, **indicando de manera clara si incluye o no el Impuesto a las Ventas - IVA.**

En caso de que se indique que el valor no incluye IVA, se debe manifestar que el proveedor no es responsable del IVA, allegando el soporte correspondiente, y/o indicar los fundamentos jurídicos que dan cuenta que los bienes o servicios se encuentran exentos o excluidos de tal tributo.

6.4 PLAZO PARA PRESENTAR COTIZACIÓN:

La recepción de la cotización será hasta las 05:00 pm del día lunes 29 de diciembre de 2025, a través de los siguientes correos electrónicos administrativa@edru.gov.co .

NOTA

La cotización que se presente en el marco de la presente solicitud de cotización no constituye una aceptación de oferta que obligue a la EDRU E.I.C.E a la celebración de un negocio jurídico.

Agradecemos de antemano su valiosa colaboración.

SANDRA IDALÍ AREVALO PEÑA
Directora Administrativa
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E.- EDRU E.I.C.E.

Outlook

Re: Solicitud cotización Mantenimiento de aires acondicionados

Desde J y F Refrigeración Técnicos <jyfrefrigeracion0@gmail.com>
Fecha Vie 26/12/2025 12:59
Para Administrativa <administrativa@edru.gov.co>

1 archivo adjunto (301 KB)
COTIZACION # 344 PROPUESTA DE MTTO PREVENTIVO A.A. BIMESTRAL EDRU OFICINAS PISO 8 (ENERO 2.026).pdf;

Buenas tardes:
A continuación se adjunta según solicitud de cotización propuesta de mantenimiento preventivo bimestral de aires acondicionados de las oficinas 801-803 de sede Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana (EDRU) Versalles.
Quedamos atentos a sus valiosos comentarios.
Att.
JyF Refrigeracion S.A.S.

El mar, 23 dic 2025 a la(s) 8:38 p.m., Administrativa (administrativa@edru.gov.co) escribió:

> Cordial saludo,
>
> La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana - EDRU E.I.C.E, entidad descentralizada del Distrito de Santiago de Cali, en cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 4 y 5 del Capítulo Primero y numerales 2.4 y 5.2 del Capítulo Cuarto de su Manual de Contratación, y conforme a lo establecido en sus procesos y procedimientos, se permite solicitar cotización para contratar el objeto ***""MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E."***.
>
> ***NOTA:*** *Recuerde que la cotización debe estar ajustada a los precios del año 2026, ya que la contratación se realizará en el mes de enero de 2026. Lea atentamente la solicitud para que tenga en cuenta todos los requerimientos que se realizan, el plazo máximo de recepción de la cotización será hasta las 5:00pm del día lunes 29 de diciembre de 2025, a través del correo electrónico administrativa@edru.gov.co*
>
> Quedamos atentos a su amable respuesta.

EDRU
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana

www.edru.gov.co

Sandra Idali Arévalo Peña
Directora Administrativa
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana

WhatsApp Institucional:
+57 317 258 0210

Dirección: Av. 5AN No. 20N - 08
Edificio Fuente Versalles - Cali



JYF REFRIGERACIÓN S.A.S
NIT. 901615316-0
TÉCNICOS CERTIFICADOS DEL SENA
REFRIGERACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Nos permitimos presentar a usted (es) la siguiente: **COTIZACION # 344**

FECHA: Santiago de Cali, 26 Diciembre de 2.025.
NOMBRE: EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA (EDRU).
CONTACTO: Supervisora del contrato Sra. Sandra Arévalo Peña.
OBRA: Propuesta de mantenimiento preventivo bimensual de aires acondicionados tipo mini Split sede EDRU VERSALLES oficinas 801-803.

DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNIT	VR. TOTAL
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/TAC-36HRFNX/GB11800003/ **OFC .801**	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQOW**/ OFC. 801**	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/220V/MSABF-36HRFNX-MQ0W/ **OFC .801**	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/11TAGHEJ479**/ OFC. 801**	UND	1	$450.000	$450.000
A.A. LG DUAL INVERT. 24.000 Btw/220V/VM242C7/008TARUBE006/ **OFC. 801**	UND	1	$450.000	$450.000
A.A. LENNOX SPLIT 12.000 Btw/220V/LM012CI/282OE11957/ **OFC. 801**	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ **OFC. 801**	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ **OFC. 801**	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ **OFC. 801**	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ **OFC. 801**	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/ 220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ **OFC. 801**	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-36HRFNX-MQOW/ **SAN PASCUAL**	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. MIDEA SPLIT 36.000 Btw/ 220V / MSABF-35CRN1-NB9W/ **OFC. 803**	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. CONFORTFRESH 36.000 Btw/220V/13MSG36/3C61260001965/ **OFC. 803**	UND	1	$490.000	$490.000
A.A. LENNOX SPLIT 24.000 Btw/220V/LM024CI/282OD01981/ **OFC. 803**	UND	1	$450.000	$450.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ **OFC.803**	UND	1	$420.000	$420.000
A.A. MIDEA SPLIT 12.000 Btw/220V/MSAFB-11CRN1-NC1/ **OFC. 803**	UND	1	$420.000	$420.000

FORMA DE PAGO: 10 Días.
VALIDEZ DE LA OFERTA: 6 Meses.
NOTA: Cotización no incluye correctivos ni emergencias.
-Se recomendación de Mtto cada 2 meses para cuidar la vida Útil de las bombas de condensados.

SUBTOTAL	$7.650.000
IVA 19%	$1.453.500
TOTAL	$9.103.500

Atentamente,

J y F REFRIGERACIÓN S.A.S.
NIT. 901615316-0
Correo: jyfrefrigeracion0@gmail.com
Cel. 3233380692 – 3137015897

Outlook

C 9584 - EDRU COTIZACION MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AA

Desde ventasyservicios@ayrepacifico.com <ventasyservicios@ayrepacifico.com>
Fecha Lun 29/12/2025 12:10
Para Administrativa <administrativa@edru.gov.co>

1 archivo adjunto (168 KB)
9584 - EDRU COTIZACION MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AA.pdf;

DIRECTORA:

SANDRA IDALI AREVALO PEÑA

EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA CALI – EDIFICIO FUENTE VERSALLES CALI

Cordial saludo

De antemano agradecemos inmensamente la oportunidad de permitirnos participar en esta solicitud comedidamente, enviamos cotización N° C-9585 de acuerdo a su solicitud.

Confiamos en que el documento adjunto cumple sus expectativas y nos permita brindarles un excelente servicio.

Agradecemos la atención prestada y quedamos muy atentos a sus inquietudes y demas requerimientos.

AIRE Y REFRIGERACION DEL PACIFICO
AIRE - PACIFICO
LUZ JANEHT OLAVE PALACIOS
Asistente Administrativo
(602) 6677390 - 317 5007548
www.ayrepacifico.com
ventasyservicios@ayrepacifico.com
AV 2C NORTE #24N – 38 B/SAN VICENTE CALI

Santiago de Cali, 29 de diciembre de 2025 C-29122025-9584

Directora:
SANDRA IDALI AREVALO PEÑA
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA
CALI – EDIFICIO FUENTE VERSALLES CALI

ASUNTO: COTIZACION MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E.
AREA: OFICINAS 801 – 803 SEDE-CISO-SAN PASCUAL

AIRE Y REFRIGERACIÓN DEL PACIFICO AIRE Es una empresa especializada y dedicada a brindar servicios y asesorías técnicas en lo que se refiere a aires acondicionados y refrigeración con aplicación en procesos industriales, comerciales y residenciales. Nuestro equipo de técnicos capacitados y calificados garantiza un servicio de alta calidad, eficiente y seguro.
Atendiendo su amable solicitud, y de acuerdo a la visita técnica realizada a sus dependencias, a continuación, detallamos lo siguiente:

TRABAJOS A REALIZAR

- Mantenimiento general equipos marcas Confortfresh, Midea Split, LG Dual Inverter Mini Split, Lennox Split, Midea Mini Split.

EL MANTENIMIENTO CONSTA DE LO SIGUIENTE:

- Limpieza general unidad condensadora
- Limpieza de filtros
- Revisar limpiar evaporador chiller
- Lavar bandeja de condensación
- Revisar y verificar temperatura
- Revisar y limpiar blower
- Revisar y lavar unidad condensadora
- Revisar y limpiar motores ventiladores
- Revisar y lubricar motores
- Revisar escapes circuito de refrigeración

- Revisar aislamiento térmico circuito de refrigeración
- Aislamiento de tuberia
- Suministro de tuberia
- Revisar presiones de succión
- Revisar presiones de descarga
- Medición de voltaje
- Verificar presiones de alta y baja
- Verificar temperatura suministro
- Revisión eléctrica
- Revisión de temperatura
- Verificar condiciones generales de operación
- Puesta en marcha sistema chiller

COSTO GENERAL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE EQUIPOS OFICINA 801

ITEM	DESCRIPCION	CANT	V/ UNID	V/TOTAL
1	Mantenimiento equipo Confortfresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003. Oficina 801	1	$ 460.000	$ 460.000
2	Mantenimiento equipo Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W. Oficina 801	2	$ 460.000	$ 920.000
3	Mantenimiento equipo Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479 Oficina 801	1	$ 375.000	$ 375.000
4	Mantenimiento equipo LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G000Z008TARUBE006 Oficina 801	1	$ 375.000	$ 375.000
5	Mantenimiento equipo Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N S282OE11957 Oficina 801	1	$ 340.000	$ 340.000
6	Mantenimiento equipo Midea Mini splint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1 Oficina 801	5	$ 340.000	$ 1.700.000
7	Mantenimiento equipo Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W Sede-Ciso-San Pascual	1	$ 460.000	$ 460.000
8	Mantenimiento equipo Midea Mini splint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W Oficina 803	1	$ 460.000	$ 460.000
9	Mantenimiento Confortfresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965 Oficina 803	1	$ 460.000	$ 460.000
10	Mantenimiento equipo Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N S282OD01981 Oficina 803	1	$ 375.000	$ 375.000

11	Mantenimiento equipo Midea Mini splint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1 Oficina 803	2	$ 340.000	$ 680.000
			SUBTOTAL	**$ 6.605.000**
			IVA19%	**$ 1.254.950**
			TOTAL	**$ 7.859.950**

OBSERVACIONES GENERALES:

- El servicio de mantenimiento no incluye ninguna reparación correctiva, ni cambio de partes, accesorios y/o repuestos. Estos hacen parte de otra cotización.
- De ser necesaria alguna reparación se notificará al cliente.
- Se recomienda efectuar servicio de Mantenimientos Preventivos bimensual (60 días), para garantizar el buen funcionamiento de los equipos y evitar sobre costos por daños y/o reparaciones.
- Este servicio de mantenimiento preventivo y continuo se debe efectuar cada dos (2) meses
- En caso de requerirse pólizas por servicio o anticipos esta tendrá un costo adicional a esta cotización
- En caso de requerirse andamios para la ejecución de estos trabajos tendrán un costo adicional a esta cotizacion.
- No están incluidos trabajos de obra civil en caso de ser necesarios
- En caso de requerirse coordinador del sistema de seguridad SG-SST, estos tendrán un costo adicional o debe ser suministrado por el cliente.

GARANTÍAS DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO:

Durante el ciclo de mantenimiento las llamadas de servicio llámese:

- El equipo no prendió
- El equipo prendió, pero no enfría
- El equipo presento un corto
- El equipo hace ruido
- El equipo bota agua etc.
- Revisiones generales y en las cuales se pueden sugerir algún tipo de reparación y/o modificación.
- Todas las revisiones antes relacionadas no tienen ningún costo y podrían ser (n) cantidad de llamadas durante los ciclos de servicio que son cada (2) dos meses, para algunos equipos y de cada mes para los sistemas que más
- trabajan y por ende más se ensucian.

NO TIENEN GARANTÍA:

- Los daños ocasionados y/o generados por el continuo trabajo de los equipos, desgastes de piezas internas o externas, que están en constante movimiento y cuyo desgaste es normal por su misma función
- Los motores y/o sistemas eléctricos, accesorios, partes, elementos que tengan que ver con fluidos eléctricos están eximidos de garantía por su misma connotación y función
- Los artefactos, aparatos, maquinas electromecánicas (compresores) etc. Además, no se exime que haya daños fortuitos entre un mantenimiento y otro.

- **VALIDEZ DE LA OFERTA:** 10 días
- **FORMA DE PAGO:** Contra entrega
- **TIEMPO DE ENTREGA:** Un (1) día hábil
- **CAMBIO DE PRECIO:** Sin previo aviso
- **EXISTENCIA:** Hasta agotar inventario

Cualquier inquietud al respecto comunicarse **AIRE Y REFRIGERACIÓN DEL PACIFICO** al teléfono 6677390, a los celulares 3175007548 – 3155705427 con gusto le atenderemos. Gracias por la atencion prestada

Gracias por confiar en nosotros.

Cordialmente,

LUIS HERNAN HERNANDEZ
Gerente
AIRE Y REFRIGERACION DEL PACIFICO
NIT: 900774136-9

Outlook

Re: Solicitud cotización Mantenimiento de aires acondicionados

Desde German Lopez <gerencia@serteincta.com>
Fecha Lun 29/12/2025 15:25
Para Administrativa <administrativa@edru.gov.co>

2 archivos adjuntos (294 KB)
SCC-138-2025 COTIZACION MANTENIIENTOS PREVENTIVO BIMENSUAL EQUIPOS AA SEDES EDRU EICE.pdf; gerencia.vcf;

Doña Sandra Idali

Buena tarde, de acuerdo a la solicitud recibida de su parte, estamos dando respuesta a la misma presentando la cotización SCC-138-2025, por concepto de la prestación de los servicios calificados de mantenimiento , para realizar el mantenimiento preventivo bimensual, a los 17 equipos de AA de la sede EDRU. Quedamos pendientes y atentos de su confirmación de recibo y revisión de nuestra oferta. Muchas gracias por tener a nuestra empresa en cuenta para con la prestación de este servicio, con el cual al tener la oportunidad de ejecutarlo, queremos cumplir con sus necesidades y expectativas.

Cordial saludo

Germán Lopez Gallego
Gerente General
SERTEIN CTA
Cel. 3147916173
Calle 62A #2E1-15 B/ Los Guayacanes
Cali - Colombia
El 23/12/2025 a las 8:37 p. m., Administrativa escribió:

> Cordial saludo,
>
> La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana - EDRU E.I.C.E, entidad descentralizada del Distrito de Santiago de Cali, en cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 4 y 5 del Capítulo Primero y numerales 2.4 y 5.2 del Capítulo Cuarto de su Manual de Contratación, y conforme a lo establecido en sus procesos y procedimientos, se permite solicitar cotización para contratar el objeto ***""MANTENIMIENTO PREVENTIVO, CORRECTIVO, DESMONTE E INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE AIRES ACONDICIONADOS DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E."***.
>
> ***NOTA:*** *Recuerde que la cotización debe estar ajustada a los precios del año 2026, ya que la contratación se realizará en el mes de enero de 2026. Lea atentamente la solicitud para que tenga en cuenta todos los requerimientos que se realizan, el plazo máximo de recepción de*

la cotización será hasta las 5:00pm del día lunes 29 de diciembre de 2025, a través del correo electrónico administrativa@edru.gov.co

Quedamos atentos a su amable respuesta.

EDRU
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana

www.edru.gov.co

Sandra Idali Arévalo Peña
Directora Administrativa
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana

WhatsApp Institucional:
+57 317 258 0210
Dirección: Av. 5AN No. 20N - 08
Edificio Fuente Versalles - Cali

@edrucali

SERTEIN CTA
SERVICIOS TECNICOS INDUSTRIALES

COTIZACIÓN
SCC-138-2025

Santiago de Cali, diciembre 29 de 2025.

Señores:
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO
ATN. SANDRA IDALI AREVALO PEÑA
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

COTIZACION PRESTACION DE SERVICIOS CALIFCADOS PARA REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO BIMENSUAL A 17 EQUIPOS DE AA EN LAS SEDES DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA EDRU EICE.

De acuerdo con lo solicitado estamos relacionando los siguientes trabajos y presentando la propuesta económica para la ejecución de los mismos.

OBJETIVO
Ofrecer la prestación de los servicios calificados para realizar las siguientes actividades:
- El mantenimiento preventivo bimensual a diecisiete (17) equipos de AA, distribuidos en las dos sedes de la entidad.

ANÁLISIS SITUACIÓN ACTUAL
En este momento se requiere por parte de la entidad Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana, realizar las actividades relacionadas a continuación
- El mantenimiento preventivo bimensual a diecisiete (17) equipos de AA, distribuidos en las dos sedes de la entidad.

ALCANCE DE LA PROPUESTA.
Mantenimiento preventivo bimensual equipos de AA Sede Administrativa
- Recibo de los 17 equipos de AA tipo Minisplit, en las condiciones actuales de funcionamiento
- Realizar las pruebas de funcionamiento a los 17 equipos de AA tipo Minisplit.
- Revisar las presiones en los 17 equipos de AA tipo Minisplit.
- Desarmar para limpiar y lavar las 17 pantallas de los equipos de AA tipo Minisplit
- Limpiar y lavar las 17 pantallas de los equipos de AA tipo Minisplit
- Ensamblar las partes de las 17 pantallas de los equipos de AA tipo Minisplit
- Lavar las Condensadoras de los 17 equipos de AA tipo Minisplit
- Completar las cargas con gas refrigerante, en los equipos de AA tipo Minisplit
- Revisar las conexiones eléctricas de potencia y de control de los 17 equipos de AA tipo Minisplit,
- Realizar pruebas de funcionamiento a cada uno de los 17 equipos de AA tipo Minisplit
- Entrega de los 17 equipos de AA tipo Minisplit
- Reporte técnico de las actividades realizadas en cada uno de los 17 equipos de AA tipo Minisplit

REQUERIMIENTOS A CARGO DEL CLIENTE:
Para realizar las labores descritas se requiere las siguientes actividades, documentos e información técnica necesaria y material para el normal desarrollo de los trabajos:

- Autorización de ingreso a las instalaciones de las sedes de SERVIVIR y FRATERNIDAD
- Hojas de vida o reportes de los mantenimientos preventivos realizados anteriormente

TRABAJOS NO INCLUIDOS EN LA PRESENTE OFERTA:

- Trabajos diferentes a los incluidos en esta oferta
- Reparaciones en los equipos, las cuales se informarán al cliente, para definir sobre las mismas.

SEGURIDAD:
Sertein Cta., dentro de su compromiso con la Seguridad Industrial y la Salud Ocupacional con el cliente, se compromete a realizar todas las actividades, de acuerdo a la normatividad legal vigente en materia de Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Medio Ambiente, dando así cumplimiento a las normas establecidas en nuestra empresa y las empresas clientes.

TIEMPO
El tiempo empleado para la ejecución de este trabajo es de doce (12) meses

COSTO
El costo de esta cotización es de $25'032.840 (Veinticinco millones treinta y dos mil ochocientos cuarenta pesos M/L) más IVA, de acuerdo a los archivos y relación adjuntos.

- Mantenimiento preventivo bimensuales a 17 equipos AA Mini Split $25'032.840 más IVA

Validez de la oferta: 30 días.
Forma de pago: Contra entrega de factura y tiempo de pago a quince días.

Muchas gracias por tenernos en cuenta para presentar nuestra oferta, con la cual, al tener la oportunidad de ejecutarla, esperamos cumplir con sus necesidades y expectativas.

En espera de su revisión.

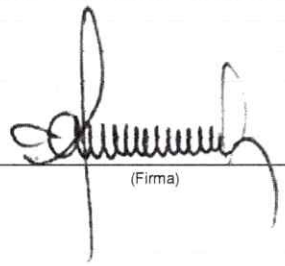
Atentamente.

GERMAN LOPEZ GALLEGO
GERENTE SERTEIN C.T.A

1. MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS BIMENSUALES EQUIPOS AA

ITEM	DESCRIPCION	OFICINA	MTTO BIMENSUAL	$ UNITARIO	$ TOTAL
1	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo TAC-36CSA/Z2 S/N 11355NGA610GB11800003	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
2	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
3	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
4	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0LPRG03D011TAGHEJ479	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
5	Aire Acondicionado LG Dual Inverter Mini Split 24000 BTU 220V Modelo VM242C7 S/N 0I1G000Z008TARUBE006	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
6	Aire Acondicionado Lennox Split 12000 BTU 220V Modelo LM012CI-100P432-1 S/N S282OE11957	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
7	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
8	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
9	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
10	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
11	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	801	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
12	Aire Acondicionado Midea Split 36000 BTU 220V Modelo MSABF-36HRFNX-MQ0W	CEDE SAN PASCUAL	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
13	Aire Acondicionado Midea Minisplint 36000 BTU 220V Modelo MSABF-35CRN1-NB9W	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
14	Aire Acondicionado ConfortFresh 36000 BTU 220V Modelo 13MSG36 S/N 3C61260001965	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
15	Aire Acondicionado Lennox Split 24000 BTU 220V Modelo LM024CI-100P432-1 S/N S282OD01981	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
16	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
17	Aire Acondicionado Midea Minisplint 12000 BTU 220V Modelo MSAFB-11CRN1-NC1	803	6,0	$ 245.420	$ 1.472.520
				SUBTOTAL MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS	**$ 25.032.840**

COSTO DIRECTOS MANTENIMIENTOS		**$ 25.032.840**
IVA	19%	**$ 4.756.240**
VALOR TOTAL MANTENIMIENTOS		**$ 29.789.080**



(Firma)

RAZON SOCIAL:	SERTEIN C.T.A
NIT:	805029075-9
R. LEGAL	GERMAN LOPEZ GALLEGO
C.C.No.	16.719.512
CORREO-E:	gerencia@serteincta.com

COTIZACION SCC-138-2025 PRESTACION DE SERVICIOS CALIFCADOS PARA REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO BIMENSUAL A 17 EQUIPOS DE AA EN LAS SEDES DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANA EDRU EICE

EDRU Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	LISTA DE CHEQUEO DOCUMENTOS CONTRATACIÓN DIRECTA GESTIÓN CONTRACTUAL	Código: FOR-GCT-53 Versión: 01 Fecha: 31-05-2024

NOMBRE DE LA PERSONA A CONTRATAR:	SERTEIN CTA
IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA A CONTRATAR:	805.029.075-9

No.	DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO	APLICA		OBSERVACIONES
		SI	NO	
	DOCUMENTOS APORTADOS POR EL RESPONSABLE DEL ÁREA SOLICITANTE DE LA NECESIDAD			
1	Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal	x		
2	Certificado de Disponibilidad Presupuestal	x		
3	Estudio Previo	x		
4	Matriz de riesgos	x		
5	Análisis del Sector Económico	x		
6	Propuesta Técnica y Económica	x		
7	Hoja de Vida Formato Función pública persona natural o persona jurídica actualizada	x		
8	Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no superior a 1 mes	x		
9	Fotocopia de Documento de Identidad	x		
10	Fotocopia de la libreta militar o documento soporte de trámite o en proceso		x	
11	Certificados de experiencia: Mínimo 3 contratos y/o actas de liquidación y/o certificaciones y/o facturas de venta cuyo ojeto esté relacionado con el objeto del contrato a ejecutar.	x		
12	Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación (de la Persona Jurídica y el Representante Legal con un fecha de expedición no mayor a 30 días)	x		
13	Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República (de la Persona Jurídica y el Representante Legal con un fecha de expedición no mayor a 30 días)	x		
14	Certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional (Expedición no mayor a 30 días)	x		
15	Certificado de Registro Nacional de Medidas Correctivas (Expedición no mayor a 30 días)	x		
16	Certificado de consulta de inhabilidades por delitos sexuales (Expedición no mayor a 30 días)	x		
17	Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM (Expedición no mayor a 30 días)	x		
18	Registro Único Tributario - RUT	x		
19	Certificado de afiliación de la Entidad Promotora de Salud (Expedición no mayor a 30 días)		x	
20	Certificado de afiliación a Fondo Pensional (Expedición no mayor a 30 días)		x	
21	Certificado de paz y salvo de aportes al sistema de seguridad social y aportes parafiscales exigidos por la ley, firmado por Contador o Revisor fiscal o Representante Legal, junto con el documento de identidad, la tarjeta profesional del revisor fiscal o contador y la certificación de vigencia de la tarjeta, en el evento en que la certificación sea suscrita por ellos.	x		
22	Constancia de documentos en archivo de la EDRU E.I.C.E.		x	
23	Registro Interno de Proponentes	x		
24	Certificado de la cuenta bancaria	x		
25	Otro(s) ¿Cuál?		x	
26	Memorando Solicitud de Contratación	x		

SANDRA IDALI ARÉVALO PEÑA
Directora Administrativa