1.	OBJETO DEL CONTRATO

PRESTAR EL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO, CAFETERÍA, MANTENIMIENTO Y JARDINERÍA, INCLUIDOS TODOS LOS INSUMOS Y ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU ATENCIÓN EN LAS SEDES DEL NIVEL CENTRAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

2.	NECESIDAD. POR QUÉ O PARA QUÉ SE REQUIERE EL BIEN, OBRA O SERVICIO

La Fiscalía General de la Nación, en cumplimiento de sus actividades, debe velar porque las sedes del Nivel Central de la Entidad cuenten con la prestación del servicio integral de aseo y cafetería que permita garantizar a los servidores y visitantes unos espacios, oficinas, bienes muebles y sedes en general en excelentes condiciones de conservación, funcionamiento y salubridad, así como garantizar la atención oportuna del servicio de cafetería. Este servicio integral debe ser contratado debido a que la Entidad no cuenta con el personal suficiente y calificado, ni con las herramientas, equipos y elementos indispensables para adelantar esas labores.

En cumplimiento del principio de planeación y con el fin de optimizar los procesos de gestión administrativa, se ha establecido que el proceso contractual para prestar el servicio integral de aseo y cafetería, incluidos todos los insumos y elementos necesarios para su atención en las sedes, se adelante de manera descentralizada; por lo tanto, la necesidad aquí expuesta corresponde a los requerimientos del Nivel Central de la Fiscalía General de la Nación.

De acuerdo con lo dispuesto en la Resolución No. 01166 del 29 de julio de 2021, al Departamento de Construcciones y Administración de Sedes le corresponde, entre otras funciones, ejecutar los procesos relacionados con la supervisión en la ejecución del contrato; adelantar las acciones que garanticen el mantenimiento locativo y la buena presentación de las instalaciones de las sedes del Nivel Central; adelantar las acciones que garanticen la buena prestación del servicio en las diferentes sedes en lo relacionado con las labores de aseo y cafetería; y atender la identificación de las necesidades de aseo y cafetería y la recepción de solicitudes especiales relacionadas con las funciones de la entidad, hasta la verificación de las actividades registradas en el formato de verificación de limpieza.

La necesidad que la Entidad pretende satisfacer con la presente contratación es garantizar la prestación de los servicios de aseo y cafetería para las quince (15) sedes del Nivel Central, que suman aproximadamente 118.226 m² construidos, con un aproximado de 5.000 personas entre servidores, contratistas y personal flotante, con el propósito de que las sedes se mantengan en buenas condiciones de higiene, presentación y conservación, de manera que los servidores puedan desarrollar sus labores en condiciones de trabajo óptimas que contribuyan a cumplir la misión institucional de manera eficiente, efectiva y eficaz. La Entidad debe, además, dar cumplimiento a los procesos y procedimientos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo – SG-SST y al Plan de Gestión Integral de Residuos – PGIR institucional, para lo cual debe garantizar la continuidad del servicio en todas las sedes del Nivel Central.

El Departamento de Construcciones y Administración de Sedes efectuó el levantamiento de las necesidades para cubrir el servicio integral requerido e identificó la necesidad de contratar una empresa con experiencia en la prestación de los servicios de aseo, cafetería, mantenimiento, jardinería y desinfección general, que garantice y cubra la necesidad actual de las sedes adscritas al Nivel Central. El contrato vigente FGN-NC-0267-2026 termina el 30 de noviembre de 2026, por lo que se requiere asegurar la continuidad del servicio, sin solución de continuidad, desde el 1 de diciembre de 2026 y hasta el 30 de noviembre de 2028.

Componente de lavandería. Igualmente, la Fiscalía General de la Nación requiere el servicio de lavandería para atender las necesidades asociadas con las actividades de alojamiento institucional, formación académica, protocolo y representación institucional que se desarrollan en las sedes del Nivel Central, especialmente en la sede Aquimindia, en la que se realizan jornadas de capacitación, encuentros académicos y demás actividades institucionales que demandan el uso permanente de elementos textiles, así como en los auditorios, salas de capacitación y demás espacios destinados a los eventos de la Alta Dirección y de las áreas de protocolo y representación institucional, en los que se requiere disponer de mantelería, lencería, banderas institucionales y otros elementos textiles. La Entidad no cuenta con infraestructura propia, personal especializado ni equipos industriales que le permitan prestar directamente este servicio, y la frecuencia, diversidad y volumen de dichos elementos hacen inviable atender su limpieza, desinfección y conservación con recursos propios. Por ello se incorpora, dentro del servicio integral de aseo y cafetería, el componente de lavandería destinado a la limpieza, desinfección, secado y conservación de ropa de cama, lencería, mantelería, fundas, toallas, banderas institucionales y demás elementos textiles utilizados en las sedes Búnker y Aquimindia, en los términos de la ficha técnica. Para este componente la Entidad asignó recursos de funcionamiento de la vigencia 2026 por QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000) con cargo al rubro presupuestal 02-02-02-009-007-01 “Servicios de lavado, limpieza y teñido”. Dicho valor constituye la

apropiación inicial del componente y no el límite de la necesidad: el gasto podrá ser superior y en las vigencias siguientes se podrán adicionar recursos de acuerdo con el gasto que se genere.

Alternativas analizadas para satisfacer la necesidad. En cumplimiento de los principios de planeación, economía, responsabilidad y eficiencia, la Entidad analizó tres alternativas. La primera, la ejecución con planta propia, se descarta porque la Entidad no dispone del personal, la maquinaria ni los insumos, y porque la creación de una estructura de servicios generales de 173 personas no corresponde a su misionalidad. La segunda, la adquisición a través del Acuerdo Marco de Precios para la Prestación del Servicio Integral de Aseo y Cafetería V (CCE-SNG-AMP-008-2025) en la Tienda Virtual del Estado Colombiano, fue objeto de un análisis técnico y jurídico detallado, cuyas conclusiones se exponen en el numeral 4.4 de este documento y en la consulta formal elevada ante la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente mediante la petición radicada el 11 de agosto de 2026 (PQRSD No. 1_2026_08_11_010601), respondida por esa Agencia el 7 de septiembre de 2026 en el sentido de que los bienes y servicios que requiere la Entidad no se encuentran en ningún mecanismo de agregación de demanda. La tercera, la adquisición en la Bolsa Mercantil de Colombia, se descartó por los costos de comisión, registro, compensación y liquidación inherentes a ese mecanismo, que no aportan un valor agregado proporcional frente a la subasta inversa. En consecuencia, la Entidad concluye que la modalidad de selección aplicable es la selección abreviada por subasta inversa, por tratarse de un servicio de características técnicas uniformes y de común utilización, susceptible de descripción mediante ficha técnica y de comparación objetiva por precio.

Cuantificación de la necesidad. La unidad de medida del componente principal del objeto es el mes de servicio por persona: la necesidad se cuantifica en ciento setenta y tres (173) puestos de trabajo de tiempo completo —un (1) coordinador del proyecto, tres (3) supervisores con certificación de coordinador de trabajo en alturas y manipulación de alimentos, ciento treinta y siete (137) operarios de aseo, cafetería y protocolo con certificación en manipulación de alimentos, ocho (8) operarios de aseo, quince (15) operarios de mantenimiento certificados para trabajo en alturas, un (1) operario de mantenimiento con certificación CONTE y certificado para trabajo en alturas y ocho (8) operarios de jardinería certificados para trabajo en alturas— durante veinticuatro (24) meses, distribuidos en un (1) mes de la vigencia 2026, doce (12) meses de la vigencia 2027 y once (11) meses de la vigencia 2028, lo que equivale a 4.152 meses-persona. A ello se suma el suministro de setenta y nueve (79) insumos y elementos de aseo y cafetería cuyas cantidades mensuales estimadas se relacionan en el numeral 2.2 de la solicitud de elaboración de estudio del sector; dichas cantidades fueron construidas a partir del consumo registrado en los contratos anteriores y de las necesidades operativas de las sedes, no constituyen compromiso de consumo mínimo ni obligatorio y podrán variar durante la ejecución. La maquinaria y los equipos (aspiradoras, lavabrilladoras, grecas, hidrolavadoras, guadañas, cortasetos, motosierra y sopladoras), la dotación, el personal supernumerario, el profesional del SG-SST, la fumigación, el lavado de tanques y de fachadas y la gestión de residuos hacen parte del servicio. Hace parte igualmente del servicio el componente de lavandería de los elementos textiles institucionales de las sedes Búnker y Aquimindia —blancos institucionales de uso administrativo (sábanas, cobijas y fundas), toallas y paños de uso general, manteles y textiles de cafetería y protocolo, ropa de cama para alojamiento institucional (edredones, cubrelechos y colchas) y banderas institucionales—, que se presta según la necesidad de la Entidad y se remunera por kilogramo procesado, a un valor unitario fijo determinado en este estudio, con cargo al monto agotable; su gasto se estima, sin carácter vinculante, entre el 1 % y el 2 % del valor del contrato.

Comportamiento histórico. La Entidad ha contratado este servicio de manera continua: contrato FGN-NC-0132-2022 (tres meses, $992.230.724), contrato FGN-NC-0207-2022 (veintitrés meses, $9.213.304.998,28), contrato FGN-NC-0210-2024 (veintidós meses, $10.999.007.833,87) y contrato FGN-NC-0267-2026 (cuatro meses, $2.893.947.074), lo que evidencia una demanda permanente e inelástica y un valor mensual promedio creciente, explicado por la ampliación del objeto a mantenimiento y jardinería, por el aumento de la planta requerida y por los incrementos del salario mínimo, que constituye el principal componente del costo.

Resultados esperados. Se espera mantener las quince (15) sedes del Nivel Central en condiciones de higiene, presentación y conservación durante los veinticuatro (24) meses; atender el servicio de cafetería y protocolo a servidores, visitantes y altos directivos; ejecutar las labores de mantenimiento locativo menor y jardinería, incluidas las actividades en alturas, con personal certificado; mantener en condiciones de higiene, presentación y conservación los elementos textiles institucionales mediante el componente de lavandería; cumplir las obligaciones del SG-SST y del PGIR; y asegurar la continuidad del servicio sin interrupción entre el contrato vigente y el nuevo contrato.

3.	FICHA RESUMEN
Número del Estudio del Sector	441

Dependencia solicitante	Departamento de Construcciones y Administración de Sedes — Subdirección de Bienes y Servicios
Fecha de inicio del Estudio del Sector	2026 / 08 / 26
Fecha de finalización del Estudio del Sector	2026 / 10 / 27
Número de modificación	2
Valor del presupuesto según el resultado del Estudio del Sector	VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($22.781.010.308)**, incluidos todos los costos directos e indirectos, el AIU y el IVA.**
Inicio estimado de la ejecución	2026 / 12 / 01
Plazo de la ejecución	Veinticuatro (24) meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato; en todo caso, el contrato deberá iniciar el 1 de diciembre de 2026 y hasta el 30 de noviembre de 2028.

4. FUENTES

4.1 COTIZACIONES

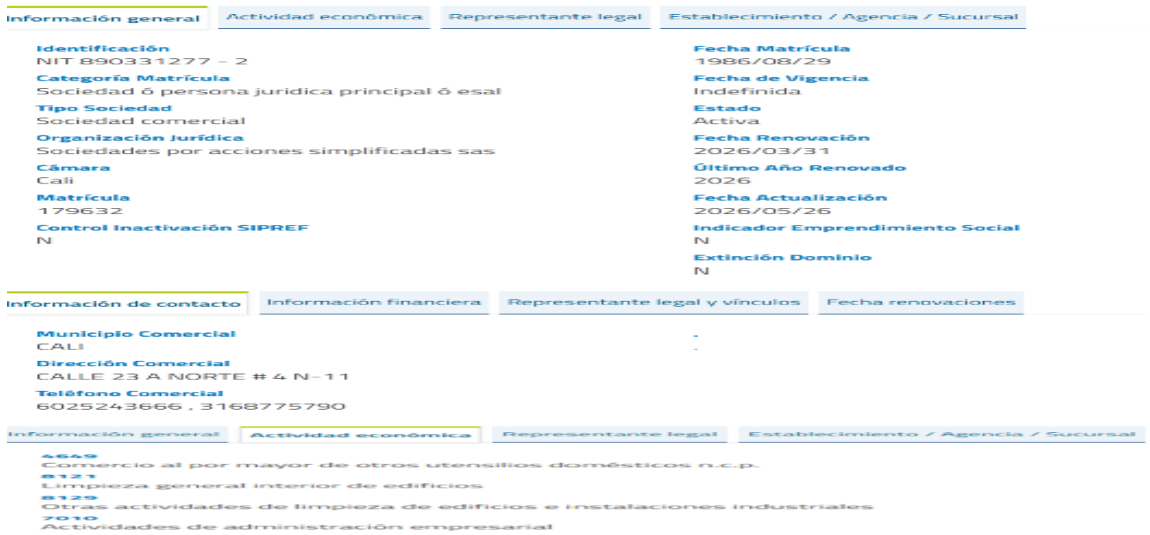
De conformidad con el artículo 2.1.4.3.2.1 del Decreto 1081 de 2015, adicionado por el Decreto 1600 de 2024, que dispone que en la elaboración del análisis de mercado para la fijación de precios deberán realizarse estudios públicos y abiertos, la Entidad publicó en el SECOP II la solicitud de información a proveedores FGN-NC-SIP-441-2026, dirigida a los proveedores interesados, en la que se relacionaron el objeto, la necesidad, los perfiles y cantidades de personal, los setenta y nueve (79) insumos con sus especificaciones y cantidades mensuales estimadas, la maquinaria, los códigos UNSPSC, el plazo y el lugar de ejecución, la forma de pago, la moneda de cotización y la metodología de presentación de la propuesta económica, acompañada de la ficha técnica de bienes y servicios (FGN-AP07-F-07) y del formulario de valoración económica. Dentro del término previsto se recibieron dos (2) cotizaciones, así:

Cotización	Razón social	NIT	Fecha	Vigencia	Medio de recepción
1	SERVIESPECIALES S.A.S. BIC (Cali)	890.331.277-2	3 de septiembre de 2026	Noventa (90) días	SECOP II — respuesta al evento de solicitud de información (CO1.RANL.9643621)
2	S&A SERVICIOS Y ASESORÍAS S.A.S. (Cali) — no tenida en cuenta	890.312.779	3 de septiembre de 2026 (12:22 p. m.)	Noventa (90) días	SECOP II — respuesta al evento de solicitud de información (CO1.RANL.9644101)

Cotización no tenida en cuenta. La cotización de S&A SERVICIOS Y ASESORÍAS S.A.S. no se incorpora al análisis por dos razones concurrentes. En primer lugar, la verificación efectuada en el Registro Único Empresarial y Social – RUES arrojó que esta sociedad y SERVIESPECIALES S.A.S. BIC registran la misma dirección comercial en la ciudad de Cali CALLE 23 A NORTE # 4 N-11, lo que evidencia vinculación entre ambas y les resta independencia como fuentes de precio. En segundo lugar, su contenido es sustancialmente igual al de la cotización de SERVIESPECIALES S.A.S. BIC: el mismo valor total ($30.994.463.501,94), los mismos valores unitarios de personal, insumos y maquinaria e, incluso, la misma inconsistencia en el renglón del coordinador del proyecto (valor unitario de $4.200.000 frente a un valor mensual de $5.309.000). Incorporarla equivaldría a ponderar dos veces la misma información. La coincidencia se registra en el factor 7 de la lista de chequeo de riesgo de colusión del numeral 8 y se recomienda al comité estructurador tenerla presente en la etapa de evaluación, en caso de que ambas sociedades se presenten al proceso.

Cotización tenida en cuenta. La cotización de SERVIESPECIALES S.A.S. BIC fue presentada en el formulario de valoración económica remitido por la Entidad, con identificación de la razón social, NIT, representante legal y fecha, discriminando el valor mensual antes de AIU de cada uno de los siete (7) perfiles de personal y el valor unitario de los insumos y de la maquinaria. El cotizante manifestó bajo la gravedad de juramento no encontrarse incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad, conforme al artículo 2.1.4.3.2.1 del Decreto 1600 de 2024. Durante la revisión se advirtió que, para el perfil de coordinador del proyecto, el valor unitario ($4.200.000) no coincide con el valor total mensual diligenciado ($5.309.000); para el análisis se tomó el valor unitario, que es el dato comparable con las demás fuentes.

VERIFICACIÓN RUES SERVIESPECIALES S.A.S



Utilización de la cotización y de las demás fuentes de precio. Al disponer de una sola cotización válida, la Entidad no la empleó como fuente única. El precio de mercado se construyó, para cada uno de los ochenta y seis (86) ítems (siete perfiles de personal y setenta y nueve insumos), con un conjunto de hasta cuatro (4) datos: (i) el promedio de los ocho (8) proveedores de la Zona 21 —Bogotá D.C.— del catálogo de precios del Acuerdo Marco CCE-SNG-AMP-008-2025, Segmentos 1 y 2, en su bloque ajustado con el SMMLV y el IPC de 2026; (ii) el promedio de los veintiocho (28) proveedores de la Zona 21 del catálogo del Segmento 3 del mismo Acuerdo Marco; (iii) la cotización de SERVIESPECIALES S.A.S. BIC; y (iv) el valor del contrato antecedente FGN-NC-0267-2026, indexado a julio de 2026 con la serie de empalme del IPC del DANE. Los datos del personal se expresan como valor mensual por persona antes de AIU, y los de los insumos como valor unitario por presentación con el IVA propio de cada bien, tal como los facturó el contrato antecedente; sobre la suma de ambos componentes se aplica el AIU del 10 % y sobre el AIU el IVA del 19 % (artículo 462-1 del Estatuto Tributario). Los catálogos del Acuerdo Marco constituyen una referencia pública de precios formada en una licitación nacional con treinta y seis (36) proveedores habilitados para la Zona 21, por lo que su promedio es un dato representativo del mercado; se utilizan los promedios y no los mínimos del catálogo, para no inducir un sesgo a la baja en el precio techo.

Fuente de precio del componente de lavandería. El componente de lavandería se incorporó con posterioridad al sondeo de este proceso, por lo que su valor no proviene de las fuentes anteriores. La Entidad tomó como referencia el sondeo adelantado para el servicio de lavandería mediante la solicitud de información a proveedores FGN-SIP-023-2026, en el que, pese a la publicación en el SECOP II y a la remisión de la solicitud a cuarenta (40) proveedores por correo electrónico, solo se obtuvo la cotización de AUREX CAPITAL GROUP (NIT 902.053.411-3), con valores unitarios antes de IVA por kilogramo, por unidad y por metro cuadrado; no existen históricos de la Entidad ni de otras entidades con fichas iguales. Para el ítem único de lavandería por kilogramo se adoptó la mediana de los cinco (5) valores cotizados por kilogramo, en los términos del numeral 8.2.

Sobre ese conjunto se aplicó, ítem por ítem, la metodología de depuración estadística adoptada por la Entidad en sus estudios del sector: en una primera ronda se calculan el promedio y la desviación estándar muestral y se excluyen los datos que superan el promedio más una desviación estándar, por atípicos por exceso; en una segunda ronda se recalculan el promedio y la desviación estándar de los datos retenidos y se fija el mínimo aceptado en el promedio menos una desviación estándar; y se adopta como precio único el menor valor retenido que sea igual o superior al mínimo aceptado, de modo que los valores atípicos por defecto —asociados al riesgo de oferta artificialmente baja— quedan descartados. El detalle por ítem consta en el libro Excel "ESTUDIO DEL SECTOR – ASEO, CAFETERÍA, MANTENIMIENTO Y JARDINERÍA 2026-2028" (ANEXOS 1 a 4), que hace parte integral de este documento.

Adicionalmente, por tratarse de un proceso que se adelantará mediante subasta inversa, es preciso distinguir tres valores que no deben confundirse. El primero es el presupuesto oficial, que corresponde a la apropiación de cada vigencia y que, por ejecutarse el contrato con un monto agotable, será también el valor por el cual se suscriba el contrato. El segundo son los precios techo unitarios que determina este estudio: los del personal constituyen el componente fijo de la oferta, que la Entidad establece y que no es objeto de puja, y los de los insumos operan como valor máximo admisible de la oferta de cada ítem. El tercero es el valor que se somete a la puja, que no es el presupuesto oficial ni el valor total de la oferta sino únicamente el valor del componente de insumos, esto es, el resultado de valorar los setenta y nueve (79) bienes con las

cantidades mensuales estimadas por veinticuatro (24) meses a los precios unitarios ofertados, antes de AIU. Los precios unitarios incluyen el IVA propio de cada bien; el AIU del 10 % y el IVA sobre el AIU, por ser porcentajes fijos e idénticos para todos los proponentes, no hacen parte del valor subastado. La subasta se adelanta sobre este último valor; su composición se presenta en el numeral 8.2 de este documento.

4.2	HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN		
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		**Explique**	N/A
No existen históricos.		**Explique**	N/A
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	**X**	**Explique**	En los dos (2) últimos años la Entidad celebró los contratos FGN-NC-0210-2024 y FGN-NC-0267-2026 con objeto igual, para las mismas sedes, con la misma estructura de precio (personal antes de AIU más AIU e IVA sobre el AIU; insumos a precio unitario ejecutados como bolsa) y con perfiles y canasta de insumos sustancialmente iguales a los del presente proceso. Los precios unitarios del contrato vigente FGN-NC-0267-2026, formados en una subasta inversa en junio de 2026, se incorporan al conjunto de datos de cada ítem indexados a julio de 2026, Los contratos FGN-NC-0132-2022 y FGN-NC-0207-2022 se emplean como referente.

Tabla 1. Antecedentes contractuales de la Fiscalía General de la Nación

Número de Proceso	FGN-NC-IPSE-0015-2026 — Contrato FGN-NC-0267-2026
Fecha de Inicio del Proceso	1 de agosto de 2026 (apertura del proceso 19 de junio de 2026; cierre 26 de junio de 2026)
Modalidad de Selección	Selección abreviada por subasta inversa
Objeto Contratado	PRESTAR EL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO, CAFETERÍA, MANTENIMIENTO Y JARDINERÍA, INCLUIDOS TODOS LOS INSUMOS Y ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU ATENCIÓN EN LAS SEDES DEL NIVEL CENTRAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.
Cuantía del Contrato	$2.893.947.074, incluido IVA
Nombre o Razón Social del Contratista	ASEAR S.A.S. E.S.P. — NIT 811.044.253-8
Plazo de Ejecución	Cuatro (4) meses: del 1 de agosto de 2026 al 30 de noviembre de 2026
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.47689635&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	En ejecución. Desagregación: $2.259.923.448 en el componente de personal (169 personas, 4 meses) y $634.023.626 en la bolsa de insumos y maquinaria a monto agotable ($158.505.907 mensuales).

Número de Proceso	FGN-NC-IPSE-0026-2024— Contrato FGN-NC-0210-2024
Fecha de Inicio del Proceso	1 de octubre de 2024
Modalidad de Selección	Selección abreviada por subasta inversa
Objeto Contratado	PRESTACIÓN EL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO, CAFETERÍA, MANTENIMIENTO Y JARDINERÍA, INCLUIDOS TODOS LOS INSUMOS Y ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU ATENCIÓN EN LAS SEDES DEL NIVEL CENTRAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.
Cuantía del Contrato	$10.999.007.833,87 (valor final, incluidas adiciones y prórrogas)
Nombre o Razón Social del Contratista	DINATEL GROUP S.A.S
Plazo de Ejecución	Del 1 de octubre de 2024 al 31 de julio de 2026 (veintidós meses, incluidas prórrogas)
Plataforma de Publicación	SECOP II

Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.32993073&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	Terminado

Número de Proceso	FGN-NC-IPSE-0056-2022— Contrato FGN-NC-0207-2022
Fecha de Inicio del Proceso	1 de noviembre de 2022
Modalidad de Selección	Selección abreviada por subasta inversa
Objeto Contratado	PRESTAR EL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO, CAFETERÍA, MANTENIMIENTO Y JARDINERÍA, INCLUIDOS TODOS LOS INSUMOS Y ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU ATENCIÓN EN LAS SEDES DEL NIVEL CENTRAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Cuantía del Contrato	$9.213.304.998,28
Nombre o Razón Social del Contratista	SERVICIOS DE ASEO CAFETERIA Y MANTENIMIENTO INSTITUCIONAL OUTSOURCING SEASIN LIMTIADA
Plazo de Ejecución	Del 1 de noviembre de 2022 al 30 de septiembre de 2024 (veintitrés meses)
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3304057&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	Terminado y liquidado verificar

Número de Proceso	FGN-NC-IPSE-0033-2022 — Contrato FGN-NC-0132-2022
Fecha de Inicio del Proceso	1 de agosto de 2022
Modalidad de Selección	Selección abreviada por subasta inversa
Objeto Contratado	PRESTAR EL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO Y CAFETERÍA, INCLUIDOS TODOS LOS INSUMOS Y ELEMENTOS NECESARIOS PARA SU ATENCIÓN EN LAS SEDES DEL NIVEL CENTRAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.
Cuantía del Contrato	$992.230.724,00
Nombre o Razón Social del Contratista	Limpieza Institucional LASU S.A.S.
Plazo de Ejecución	Del 1 de agosto de 2022 al 31 de octubre de 2022 (tres meses)
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2988014&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	Terminado

Lectura de los antecedentes. El valor mensual promedio del servicio pasó de $330.743.575 en el contrato de 2022 (aseo y cafetería), a $400.578.478 en el contrato 2022-2024 (objeto ampliado a mantenimiento y jardinería), a $499.954.902 en el contrato 2024-2026 y a $723.486.769 en el contrato vigente, lo que representa incrementos nominales de 21,1 %, 24,8 % y 44,7 % entre contratos sucesivos. El salto del contrato vigente obedece a que su precio se formó después del incremento del 23,0 % del salario mínimo de 2026 y a la ampliación de la planta a 169 personas. El presupuesto asignado para el nuevo contrato equivale a $949.187.930 mensuales, un 31,2 % superior al valor mensual del contrato vigente; esa diferencia se explica, como se demuestra en el numeral 8.2, por la planta de 173 personas, por la adopción del costo laboral mínimo legal 2026 como precio techo del personal —el contrato vigente reconoce por operario $2.960.000 antes de AIU, valor inferior al mínimo aceptado del análisis estadístico— y por la aplicación del AIU sobre la totalidad del servicio y de un monto agotable con el que se atenderán, además de los insumos, los reajustes anuales del componente de personal de 2027 y 2028 conforme a los datos oficiales del salario mínimo.

Para el presente estudio los datos relevantes del contrato vigente son: (i) el valor mensual por persona antes de AIU de cada perfil —$3.420.000 el coordinador, $3.395.000 los supervisores, $2.960.000 el operario de aseo, cafetería y protocolo, $2.937.000 el operario de aseo, $3.092.000 el operario de mantenimiento certificado en alturas, $2.993.000 el operario con

certificación CONTE y $3.093.000 el operario de jardinería—; (ii) los precios unitarios con IVA de setenta y siete (77) de los setenta y nueve (79) insumos; y (iii) la bolsa de insumos y maquinaria de $158.505.907 mensuales, que es la referencia para dimensionar la bolsa de la opción recomendada. Los tres contratos anteriores al vigente se emplean únicamente como referente del comportamiento del gasto, porque sus plantas de personal y canastas de insumos no son idénticas a las actuales y su desagregación por ítem no reposa en la solicitud de elaboración del estudio.

4.3	HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO		
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	**X**	**Explique**	El servicio integral de aseo y cafetería es una de las categorías de mayor demanda del Estado colombiano: el estudio del sector elaborado por Colombia Compra Eficiente para la quinta generación del Acuerdo Marco (2024) identificó 526 procesos en el SECOP integrado, 328 en SECOP I y 198 en SECOP II para 2022-2023, por $326.422.811.481, y 1.685 órdenes de compra en la TVEC por $975.697.727.784 al 15 de abril de 2024. Estos históricos se emplean para caracterizar la demanda, la oferta, las modalidades y las vigencias del mercado (numerales 5 y 7), pero no para fijar el precio, porque las fichas técnicas no son comparables: difieren el número y los perfiles del personal, las certificaciones exigidas, las áreas y sedes atendidas, la canasta de insumos y el tratamiento de la maquinaria y de los servicios complementarios. Para el precio, la Entidad dispone de una referencia pública más precisa y homogénea: el catálogo del Acuerdo Marco para la Zona 21, con treinta y seis (36) proveedores, que se emplea en el numeral 4.1.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		**Explique**	N/A
No existen históricos.		**Explique**	N/A

Tabla 2. Antecedentes contractuales de otras entidades del Estado

Entidad Contratante	Agencia Nacional de Contratación Pública — Colombia Compra Eficiente (operación principal del Acuerdo Marco)
Número de Proceso	CCE-SNG-AMP-008-2025 — Acuerdo Marco de Precios para la Prestación del Servicio Integral de Aseo y Cafetería V
Fecha de Inicio del Proceso	2025 (catálogo ajustado con el SMMLV y el IPC de 2026)
Modalidad de Selección	Licitación pública (operación principal) — órdenes de compra en la TVEC (operación secundaria)
Objeto Contratado	Prestación del servicio integral de aseo y cafetería, incluidos bienes de aseo y cafetería, maquinaria y servicios especiales, para las Entidades Compradoras, por zonas y segmentos
Cuantía del Contrato	Precios techo por zona; Zona 21: personal de tiempo completo $3.324.124 por persona/mes antes de AIU (Segmentos 1 y 2); AIU máximo 10 %
Nombre o Razón Social del Contratista	Ocho (8) proveedores en Segmentos 1 y 2 y veintiocho (28) en Segmento 3 para la Zona 21 (relación en la hoja ANEXO 1 del libro Excel)
Plazo de Ejecución	Fecha máxima para ejecutar órdenes de compra 08/07/2028
Link de Publicación	https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/portfolio-item/aseo-y-cafeteria-v
Estado del Contrato	Vigente

Entidad Contratante	**FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CARIBE**
Número de Proceso	FGN-RCA-IPSE-0031-2026
Fecha de Inicio del Proceso	16/06/2026
Modalidad de Selección	Selección abreviada subasta inversa

Objeto Contratado	Prestar el servicio integral de aseo, mantenimiento y cafetería, incluidos todos los insumos y elementos necesarios para su atención en las sedes de la Fiscalía General de la Nación - Subdirección de Apoyo Regional Caribe
Cuantía del Contrato	3.347.692.855
Nombre o Razón Social del Contratista	F2 OUTSOURCING GIAF UT
Plazo de Ejecución	30/11/2026
Estado del Contrato	En ejecución

Entidad Contratante	**ALCADIA DE NEIRA**
Número de Proceso	SASI-007-2026
Fecha de Inicio del Proceso	20/05/2026
Modalidad de Selección	Selección abreviada subasta inversa
Objeto Contratado	Contratación del servicio de aseo, monitoreo, conservación con personal uniformado operativo y administrativo sin suministro de insumos para las instalaciones de la administración municipal de Neira, en sus diferentes sedes.
Cuantía del Contrato	620.765.480
Nombre o Razón Social del Contratista	M&F CATERING, SERVICIOS Y EVENTOS SAS
Plazo de Ejecución	20/03/2027
Estado del Contrato	En ejecución

Entidad Contratante	**COPNIA**
Número de Proceso	SA-SE-11-2026
Fecha de Inicio del Proceso	17/03/2026
Modalidad de Selección	Selección abreviada subasta inversa
Objeto Contratado	PRESTACIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE ASEO Y CAFETERÍA, OFICIOS VARIOS, FUMIGACIÓN Y SUMINISTRO DE INSUMOS Y DEMAS ELEMENTOS, PARA LAS OFICINAS DEL NACIONAL, OFICINAS SECCIONALES Y REGIONALES DEL COPNIA EN EL PAÍS.
Cuantía del Contrato	1.170.165.157
Nombre o Razón Social del Contratista	SEISO S.A.S
Plazo de Ejecución	1/07/2027
Estado del Contrato	En ejecución

Entidad Contratante	**MUNICIPIO DE PIEDECUESTA**
Número de Proceso	SEDU-SASI-09-2026
Fecha de Inicio del Proceso	4/05/2026
Modalidad de Selección	Selección abreviada subasta inversa
Objeto Contratado	SERVICIO INTEGRAL DE ASEO, CAFETERÍA Y OTROS PARA LOS ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS OFICIALES Y DEMÁS INSTALACIONES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA SANTANDER
Cuantía del Contrato	690.285.571
Nombre o Razón Social del Contratista	QS1 S.A.S
Plazo de Ejecución	31/12/2026
Estado del Contrato	En ejecución

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Lectura del comparativo. De acuerdo con el estudio del sector de Colombia Compra Eficiente, en 2022-2023 el 74,13 % del valor contratado por las entidades estatales para servicios y bienes de aseo y cafetería se adjudicó por licitación pública y el 13,68 % por selección abreviada con subasta inversa; el 61 % de los contratos tuvo vigencia entre seis (6) meses y un (1) año y solo el 4 % superó un año, lo que muestra que la agregación de la demanda en un contrato de veinticuatro (24) meses, como el que aquí se estructura, es menos frecuente y exige prever expresamente la variación del costo laboral entre vigencias. La Región 11 del Acuerdo Marco IV (Bogotá D.C.) concentró el 59,5 % del valor de las órdenes de compra ($593.153.181.074), y cinco (5) proveedores representaron el 61,6 % de las ventas, indicadores de un mercado profundo pero con concentración en los proveedores de mayor tamaño. La comparación con órdenes de compra o contratos específicos de otras entidades se limita a la verificación de orden de magnitud del costo mensual por persona, porque el precio del personal está determinado por el costo laboral legal, que es común a todo el mercado.

4.4	VERIFICACIÓN EN LA TIENDA VIRTUAL DEL ESTADO COLOMBIANO				
¿Existe Acuerdo Marco de Precios o Instrumento de Agregación de Demanda para este producto o servicio?		**SI**	**X**	**NO**	
Si su respuesta es afirmativa y no se va a usar, explique la razón					

Se consultó la Tienda Virtual del Estado Colombiano y se verificó que existe el Acuerdo Marco de Precios para la Prestación del Servicio Integral de Aseo y Cafetería V (proceso CCE-SNG-AMP-008-2025, CCENEG-077-01-2024), que cubre el servicio de aseo y cafetería con suministro de bienes, arrendamiento de maquinaria y algunos servicios especiales, por zonas; las sedes del Nivel Central se ubican en la Zona 21 (Bogotá D.C.) y en el municipio de Cáqueza (Cundinamarca), comprendido en una zona distinta. La Entidad adelantó un análisis técnico, jurídico y económico del instrumento y concluye que no lo utilizará, por las razones que siguen.

Primera. El instrumento no comprende la totalidad de las actividades que integran la necesidad. El Anexo 2 del Acuerdo Marco —actividades, nivel de servicio y resultados— limita la jardinería básica a la poda de prado, bordes, cercas vivas y plantas en un máximo de 2 m² alrededor de la estructura, mientras que la Entidad requiere jardinería en áreas superiores a 4 m² en las sedes Búnker y Aquimindia y poda de control a alturas de hasta 4 metros con personal certificado en trabajo seguro en alturas; el instrumento no contempla el lavado de tanques que el artículo 10 del Decreto 1575 de 2007 exige dos veces al año, ni el lavado de fachadas, ni la recolección y disposición final de los envases de productos químicos con certificación del gestor, ni la recolección y aprovechamiento certificado de residuos vegetales, ni el lavado de loza diario; y la Guía para comprar en la TVEC a través del Acuerdo Marco excluye expresamente el servicio de fumigación, que forma parte de la necesidad. Adquirir esas actividades por fuera del instrumento implicaría fragmentar en varios contratos una necesidad que técnica y operativamente es una sola.

Segunda. Los perfiles y niveles de servicio del instrumento no corresponden a los requeridos. El Anexo 3 del Acuerdo Marco no contempla el perfil de operario de aseo, cafetería y protocolo para la atención de altos directivos, ni operarios con certificación del Consejo Nacional de Técnicos Electricistas – CONTE, ni operarios con experiencia en manejo de centros de acopio, ni el perfil de supervisor con certificación de coordinador de trabajo en alturas y manipulación de alimentos; prevé reemplazos temporales en un (1) día hábil y definitivos en ocho (8) días hábiles, cuando la Entidad requiere personal supernumerario para reemplazo inmediato y reemplazo definitivo en veinticuatro (24) horas; no prevé la rotación del personal entre sedes; no incluye actividades operativas como el traslado de muebles, archivos, tarimas y vidrios, las reparaciones eléctricas menores en baja tensión ni el apoyo al mantenimiento locativo y de plomería; y no contempla el suministro de uniformes de protocolo. Sobre estos aspectos la Entidad elevó consulta formal a Colombia Compra Eficiente el 11 de agosto de 2026 (PQRSD No. 1_2026_08_11_010601), en la que formuló siete (7) preguntas y solicitó que, de no estar cubiertos, se indicara el trámite para su inclusión en el instrumento. La Agencia respondió el 7 de septiembre de 2026; su pronunciamiento se analiza en el literal sexto de este numeral.

Tercera. La cobertura territorial del instrumento obligaría a dividir la necesidad en dos órdenes de compra. Las sedes del Nivel Central se encuentran en Bogotá D.C. (Zona 21) y en el municipio de Cáqueza (Zona 20), de manera que la adquisición por el Acuerdo Marco exigiría dos órdenes de compra con proveedores potencialmente distintos para una misma necesidad institucional, con la consiguiente pérdida de integralidad, de coordinación operativa y de rotación del personal entre sedes.

Cuarta. La canasta de bienes y maquinaria del instrumento no coincide con la requerida. Del Anexo 4 del Acuerdo Marco —especificaciones técnicas de los bienes— se verificó que los ítems 19 (bolsa tubular para compactadora), 21

(botella de vinagre), 54 (mecha para trapero), 64 (servilleta de lujo institucional), 76 (gancho industrial para trapero), 78 (aro para greca) y 79 (extensor telescópico) no están incluidos o no cumplen la totalidad de las especificaciones requeridas, y que en la maquinaria no existe equivalente para el cortasetos, la motosierra y la greca de 240 tintos (ítems 3, 7 y 9 de la ficha de maquinaria).

Quinta. El instrumento no ofrece una ventaja económica frente a la subasta inversa. La comparación económica entre el catálogo del Acuerdo Marco para la Zona 21, ajustado con el SMMLV y el IPC de 2026, y los precios del contrato vigente FGN-NC-0267-2026, formados en subasta inversa, muestra que el Acuerdo Marco fija un valor mensual único de $3.324.124 para todos los perfiles de tiempo completo, sin diferenciarlos por certificaciones, y que en cinco de los siete perfiles requeridos —que concentran 169 de los 173 cargos— ese valor resulta superior al precio de mercado obtenido por la Entidad: operario de aseo, cafetería y protocolo $3.324.124 frente a $2.960.000; operario de aseo frente a $2.937.000; operario de mantenimiento certificado en alturas frente a $3.092.000; operario con certificación CONTE frente a $2.993.000; y operario de jardinería frente a $3.093.000. Solo en el coordinador ($3.420.000) y el supervisor ($3.395.000) el Acuerdo Marco resulta inferior, en $95.876 y $70.876 mensuales. Aplicados a las cantidades requeridas, el componente de personal ascendería a $575.073.452 mensuales por el Acuerdo Marco frente a $516.738.000 con los precios del contrato vigente, esto es, $58.335.452 mensuales más (11,3 %) y $1.400.050.848 en los veinticuatro (24) meses. En los insumos, el promedio de los catálogos de la Zona 21 aplicado a la canasta mensual de la Entidad ($244.462.285 con el catálogo de Segmentos 1 y 2) supera en 79 % el valor de la misma canasta a los precios del contrato vigente ($136.900.621). El Acuerdo Marco, además, limita la participación a los proveedores previamente vinculados al instrumento, mientras que la subasta inversa abre la concurrencia a todo el mercado.

Sexta. La respuesta de Colombia Compra Eficiente confirma que los requerimientos no están cubiertos y que no existe mecanismo para incorporarlos al instrumento. Mediante comunicación del 7 de septiembre de 2026, suscrita por la Gestora del Acuerdo Marco, la Agencia Nacional de Contratación Pública dio respuesta a la PQRSD No. 1_2026_08_11_010601. El pronunciamiento confirma, punto por punto, el análisis de los literales anteriores. En cuanto al alcance del instrumento, la Agencia remite a la cláusula 3.2, parágrafo 1, del Acuerdo Marco CCENEG-077-01-2024, que enuncia las actividades excluidas, y transcribe que "el acuerdo marco de precios NO contempla la prestación del servicio de aseo hospitalario, el servicio de fumigación, el servicio de desinfección, la prestación del servicio de meseros(as), el lavado de tanques, la prestación del servicio de mensajería, ni el servicio de jardinería en lotes baldíos". En cuanto a la jardinería, precisa que el Anexo 2 limita la poda de prado, bordes, cercas vivas y plantas a un máximo de dos (2) metros cuadrados alrededor de la estructura, que esa actividad "no incluye trabajo en alturas", que no comprende el trasplante de árboles ni de arbustos de altura superior a un metro ni el suministro de plantas, que el Servicio Especial de jardinería solo puede solicitarse para áreas de mínimo cien (100) metros cuadrados por sede y que el manejo de desechos llega hasta su empaque y traslado a los lugares de recolección, sin comprender la disposición final ni la entrega de certificados de aprovechamiento. En cuanto al trabajo en alturas, la respuesta es categórica: "Las actividades de servicio de aseo no incluyen trabajo en alturas", entendido conforme a la Resolución 4272 de 2021 como toda actividad con riesgo de caída a 2,0 metros o más, lo que excluye del instrumento tanto el lavado de fachadas en altura como la poda de control a cuatro (4) metros que requieren las sedes Búnker y Aquimindia. En cuanto a los perfiles, señala que fueron definidos, validados y avalados en la operación principal, que se encuentran regulados en el Anexo 3 y que los proveedores incorporaron al catálogo el valor económico de cada uno de los perfiles así definidos, de donde se sigue que el catálogo no admite perfiles distintos de los allí previstos. En cuanto a la gestión de los envases de productos químicos, remite al plan de apoyo a la gestión ambiental de la cláusula 7, numeral 7.76, que comprende políticas de uso eficiente de recursos, acatamiento del plan de gestión ambiental de la Entidad y protocolos de residuos, pero no la recolección, el transporte y la disposición final de los envases con certificación de gestor autorizado. Y en cuanto a la rotación del personal entre sedes, indica que la Entidad debe definir desde el inicio la cantidad de perfiles por cada sede en el simulador, que genera una hoja de especificaciones por sede, esquema incompatible con la movilidad del personal entre las quince (15) sedes del Nivel Central.

Dos afirmaciones de la respuesta resultan determinantes. La primera: "no se contempló en la minuta del Acuerdo Marco de Precios de Aseo y Cafetería V la cláusula de inclusión de nuevos Bienes o Servicios, dado que en la operación principal se realizó la verificación de los documentos que debían aportar dando cumplimiento al pliego de condiciones y esto generaría un nuevo estudio". Es decir, no existe en el instrumento un procedimiento que permita incorporar los requerimientos identificados por la Entidad, de modo que la limitación no es transitoria ni subsanable mediante solicitud. La segunda: "como los bienes y servicios que su entidad requiere, no se encuentran en ningún Mecanismo de Agregación de Demanda, podrá adelantar la compra pública a través de los mecanismos de selección que conforme a ordenamiento vigente resulte aplicable, caso en el cual la entidad en su análisis previo deberá dejar constancia; situación que permite a la Entidad Estatal satisfacer su necesidad mediante la modalidad de contratación que aplique al caso específico de conformidad con el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007". La Entidad deja expresa constancia de este pronunciamiento en el presente análisis, con lo cual

se satisface la condición señalada por el administrador del instrumento y queda acreditado que la decisión de no acudir al Acuerdo Marco no obedece a una apreciación de la Entidad sino a una limitación objetiva del instrumento, certificada por quien lo administra.

Séptima. El plazo del Acuerdo Marco no cubre el plazo de ejecución que la Entidad requiere. Conforme a la información publicada en la Tienda Virtual del Estado Colombiano, la fecha máxima para la ejecución de las órdenes de compra derivadas del Acuerdo Marco de Precios para la Prestación del Servicio Integral de Aseo y Cafetería V es el 8 de julio de 2028. El contrato que la Entidad debe celebrar se ejecuta entre el 1 de diciembre de 2026 y el 30 de noviembre de 2028, de manera que excede ese límite en ciento cuarenta y cinco (145) días calendario, equivalentes a cerca de cinco (5) meses de servicio y a un valor del orden de $4.588 millones, es decir, el 20,1 % del presupuesto oficial. La consecuencia es doble. De una parte, una orden de compra derivada del instrumento no podría amparar la totalidad del plazo requerido, lo que obligaría a fragmentar una necesidad única en dos procesos de selección y a adelantar un nuevo trámite contractual durante el segundo semestre de 2028, con el riesgo cierto de solución de continuidad en un servicio que no admite interrupción y con la desvinculación y recontratación de las ciento setenta y tres (173) personas que lo prestan. De otra parte, la continuidad dependería de la existencia y de las condiciones de una sexta generación del Acuerdo Marco que a la fecha no ha sido estructurada, cuyos precios, perfiles y alcance son desconocidos, de modo que la Entidad no puede fundar su planeación en un instrumento futuro e incierto. Este solo motivo, con independencia de los cinco anteriores, impide atender la necesidad mediante el Acuerdo Marco en los términos y por el plazo definidos en el Plan Anual de Adquisiciones.

En consecuencia, la Entidad concluye que el Acuerdo Marco de Precios vigente no satisface integralmente la necesidad técnica, operativa y territorial del Nivel Central y que el mecanismo de selección abreviada por subasta inversa permite estructurar un proceso ajustado a la necesidad real, incluir la totalidad del personal y de las actividades requeridas, garantizar la cobertura integral de las sedes y promover la pluralidad de oferentes en mejores condiciones económicas. La decisión se adopta con fundamento en el pronunciamiento expreso del administrador del instrumento, que descartó la existencia de un mecanismo para incorporar los requerimientos, y sin perjuicio del deber de la Entidad de reconsiderarla si una generación posterior del Acuerdo Marco llegara a comprenderlos.

5.	**ANÁLISIS DEL SECTOR**
5.1	**ASPECTOS GENERALES**
5.1.1	**TÉCNICOS**

Definición del sector. El objeto se inscribe en el sector de los servicios de apoyo a edificios y a empresas, que la Clasificación Industrial Internacional Uniforme revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C. 2022) ubica en la sección N, división 81 "Actividades de servicios a edificios y paisajismo (jardines, zonas verdes)": clase 8121 "Limpieza general interior de edificios", clase 8129 "Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales" —que comprende el lavado de fachadas, la desinfección y el control de plagas— y clase 8130 "Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos", que comprende la plantación, el cuidado y el mantenimiento de jardines y zonas verdes. La atención de cafetería se asocia a la clase 5613 "Expendio de comidas preparadas en cafeterías" y el suministro de los bienes de aseo y cafetería a la clase 4649 "Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p." y a las clases industriales 1701, 2023 y 1063 (fabricación de papel, jabones y detergentes y productos de molinería). Estas son las mismas actividades que identificó Colombia Compra Eficiente en el estudio del sector de la quinta generación del Acuerdo Marco, lo que confirma que el mercado relevante está bien delimitado y es susceptible de verificación en el registro mercantil de los proponentes. El componente de lavandería incorporado al servicio corresponde a una actividad distinta de las anteriores: la clase 9601 "Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel", de la sección S de la CIIU, que comprende el lavado de prendas y productos textiles con equipo mecánico y la recogida y entrega de lavandería. Su inclusión no modifica el sector de referencia del objeto, que continúa siendo el de la división 81, por cuanto se presta como componente del servicio integral sobre elementos textiles de uso institucional de dos de las sedes, y la ficha técnica permite que el contratista lo ejecute directamente o a través de terceros especializados.

Naturaleza del servicio y uniformidad de sus características. Se trata de un servicio intensivo en mano de obra, de ejecución continua en las instalaciones de la Entidad, cuyo resultado —espacios limpios, desinfectados y presentables, atención de cafetería, mantenimiento locativo menor y jardinería— se obtiene mediante actividades estandarizadas y verificables: rutinas diarias, semanales y mensuales de limpieza por tipo de área; frecuencias de desinfección; atención de cafetería en horarios definidos; lavado de tanques semestral; lavado de fachadas y fumigación programados; y podas y mantenimiento de zonas verdes. Esta estandarización permite describir el servicio mediante una ficha técnica uniforme

(FGN-AP07-F-07) y comparar las ofertas exclusivamente por precio, presupuesto de la modalidad de subasta inversa prevista en el literal a) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. El propio Estado la trata como servicio de características técnicas uniformes: es objeto de un Acuerdo Marco de Precios desde hace cinco generaciones.

Componentes del servicio y su incidencia en el precio. El componente determinante es el personal: ciento setenta y tres (173) puestos de tiempo completo cuyo costo está fijado en más de un 85 % por la legislación laboral —salario mínimo, auxilio de transporte, prestaciones sociales, aportes a seguridad social y parafiscales, dotación, recargos y vacaciones— y, en menor medida, por las certificaciones exigidas (manipulación de alimentos conforme a la Resolución 2674 de 2013, trabajo seguro en alturas conforme a la Resolución 4272 de 2021 y certificación CONTE para el operario electricista). El segundo componente son los insumos de aseo y cafetería —setenta y nueve (79) ítems que incluyen productos químicos de limpieza y desinfección, papelería sanitaria, bolsas, elementos de aseo, café, azúcar, aromáticas y menaje—, cuya especificación se hizo por características de desempeño y presentación y no por marca, lo que garantiza pluralidad de proveedores. El tercero es la maquinaria y los equipos —aspiradoras, lavabrilladoras, hidrolavadoras, grecas de 30, 120 y 240 tintos, guadañas, cortasetos, motosierra y sopladoras—, que el contratista pone a disposición en calidad de préstamo y cuyo valor se incorpora en el precio del servicio, como lo demostró el contrato antecedente, en el que fue cotizada a un valor simbólico. El cuarto son los servicios complementarios —fumigación, lavado de tanques y de fachadas, gestión de residuos, personal supernumerario, profesional del SG-SST y dotación—, que no tienen renglón de precio y se remuneran con los precios unitarios y el AIU. Se suma a ellos el componente de lavandería de los elementos textiles institucionales de las sedes Búnker y Aquimindia, que se presta según la necesidad de la Entidad, con recolección y entrega en las sedes, entrega en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas hábiles y los acuerdos de nivel de servicio previstos en la ficha técnica. A diferencia de los servicios complementarios, este componente tiene renglón de precio propio: se remunera por kilogramo procesado a un valor unitario fijo determinado por la Entidad, con el IVA del 19 % sobre su valor total y sin AIU, con cargo al monto agotable, y no se somete a la puja.

Innovación y tendencias tecnológicas. El sector muestra tres tendencias relevantes: la sustitución de productos químicos convencionales por productos biodegradables y de bajo impacto —el Acuerdo Marco V incorporó criterios ambientales y la ficha técnica de la Entidad exige, entre otros, champú sin agente espumante con etiquetado conforme al Sistema Globalmente Armonizado, biovarsol y aromática de panela—; la mecanización de la limpieza de grandes superficies con lavabrilladoras y aspiradoras industriales, que explica la exigencia de veintisiete (27) lavabrilladoras para 118.226 m²; y la digitalización de la supervisión mediante formatos de verificación, planillas de nómina y seguridad social y reportes mensuales, que la Entidad exige en las obligaciones del contratista. Ninguna de estas tendencias implica un cambio tecnológico que altere la estructura de costos del servicio ni restrinja la oferta.

Condiciones de prestación y logística. El servicio se presta de lunes a sábado entre las 6:00 a. m. y las 10:00 p. m., con turnos definidos por sede y con posibilidad de rotación del personal entre las quince (15) sedes, catorce de ellas en Bogotá D.C. y una en Cáqueza (Cundinamarca). Los insumos se entregan mensualmente en la sede Búnker dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, con pedidos adicionales atendidos en tres (3) días hábiles, de modo que el contratista asume la logística de abastecimiento y almacenamiento. No existen condiciones especiales de entrega (cadena de frío o vigilancia), pero sí exigencias de seguridad y salud en el trabajo para las actividades de alto riesgo: trabajo en alturas, maniobras eléctricas en baja tensión, manejo de sustancias químicas y lavado de tanques. El componente de lavandería se presta por fuera de las sedes, en las instalaciones del contratista o del tercero especializado, con recolección y entrega en las sedes Búnker y Aquimindia, trazabilidad por prenda o lote, transporte que evite la contaminación cruzada entre elementos limpios y pendientes de lavado, y custodia de los elementos a cargo del contratista desde su recepción hasta su entrega a satisfacción.

5.1.2	ECONÓMICOS

Identificación del sector económico. El objeto pertenece al sector terciario, subsector de servicios administrativos y de apoyo, división 81 de la CIIU. Es un mercado maduro, de demanda estable y contracíclica —las edificaciones deben limpiarse con independencia del ciclo económico—, en el que el Estado es uno de los mayores compradores. Según el estudio del sector de Colombia Compra Eficiente, la cuarta generación del Acuerdo Marco vendió $975.697.727.784 en órdenes de compra a cerca de 458 entidades entre marzo de 2023 y abril de 2024, y los contratos registrados en el SECOP I y II para 2022-2023 sumaron $326.422.811.481; el mismo estudio identificó 71.955 operarios vinculados a los proveedores del instrumento, de los cuales 59.683 de aseo y cafetería de tiempo completo.

Productos y servicios incluidos dentro del sector. El sector agrupa la limpieza general de interiores; la limpieza especializada de exteriores, fachadas y tanques; la desinfección y el control de plagas; la jardinería y el mantenimiento de zonas verdes; el servicio de cafetería institucional; el suministro de bienes de aseo y cafetería; el arrendamiento y la operación de maquinaria de limpieza; y los servicios de conserjería y mantenimiento locativo menor. A ellos se agrega en

el presente proceso el lavado de elementos textiles institucionales, actividad propia del segmento de lavandería (CIIU 9601), que se integra como componente del servicio. El presente proceso integra todos estos segmentos en un solo contrato, que es la forma en que el mercado los comercializa a las entidades estatales bajo la denominación de servicios de limpieza o aseo.

Agentes que componen el sector. La cadena de suministro tiene cuatro eslabones: los fabricantes e importadores de productos químicos, papel, plásticos y menaje; los distribuidores mayoristas de bienes de aseo y cafetería; las empresas de servicios de aseo y cafetería, que contratan y administran el personal, adquieren los insumos y operan la maquinaria; y las entidades y empresas usuarias. En el eslabón de servicios coexisten grandes empresas con cobertura nacional —Colombia Compra Eficiente identificó, en una muestra de 179 empresas de servicios, que el 12 % son grandes, el 25 % medianas, el 43 % pequeñas y el 20 % microempresas—, uniones temporales y consorcios conformados para participar en el Acuerdo Marco, y empresas regionales de tamaño pequeño y mediano. Entre los principales proveedores del Estado figuran Servicios Integrados NP S.A.S., Easyclean GE S.A.S., ASEAR S.A. E.S.P. —contratista vigente de la Entidad—, Society Services General S.A.S., Calidad Total S.A.S., Kios S.A.S., Seiso S.A.S., Power Services, SERVIESPECIALES S.A.S. —único cotizante del sondeo—, Limpieza Institucional LASU S.A.S. y Conserjes Inmobiliarios Ltda. Los gremios de referencia son la Asociación Colombiana de Empresas de Servicios Temporales y de Outsourcing y las cámaras sectoriales de la ANDI para los productos de aseo.

Cifras de ventas y perspectivas de crecimiento. La demanda del sector crece con el parque de edificaciones y con la tercerización de los servicios generales por parte de las entidades públicas y las empresas privadas. En el segmento público, el estudio de Colombia Compra Eficiente muestra que la Región 11 (Bogotá D.C.) concentró el 59,5 % del valor de las órdenes de compra del Acuerdo Marco IV, lo que confirma que el mercado relevante para este proceso —Bogotá D.C.— es el más profundo del país. En el caso de la Entidad, el gasto mensual en este servicio pasó de $330,7 millones en 2022 a $723,5 millones en 2026, con un crecimiento explicado por la ampliación del objeto, de la planta y del salario mínimo.

Variables económicas que afectan los precios del sector. Por tratarse de un servicio intensivo en mano de obra, las variables determinantes del precio son, en su orden:

Variable	Dato de referencia	Incidencia sobre el sector
Salario mínimo mensual legal vigente	$1.750.905 para 2026 (Decreto 1469 de 2025), con un incremento del 23,0 % frente a 2025. Promedio de los incrementos 2017-2026: 9,90 %; promedio 2022-2026: 14,13 %.	Es la variable de mayor incidencia: determina el costo del personal, que representa cerca del 68 % del valor base del presupuesto. Su ajuste anual, decretado en diciembre, se aplica desde enero y determina el reajuste año a año del componente de personal en 2027 y 2028.
Costo laboral mínimo por operario de tiempo completo	$3.324.124 mensuales antes de AIU (catálogo AMP V, Zona 21, ajustado 2026). Colombia Compra Eficiente estimó en $2.465.868 el costo mínimo de 2024 en el estudio del Acuerdo Marco.	Constituye el piso técnico del precio del personal: ofertas por debajo de este valor deben analizarse como precio artificialmente bajo.
Índice de Precios al Consumidor	5,20 % en 2024; 5,10 % en 2025; 4,94 % acumulado de diciembre de 2025 a julio de 2026 (índice 159,79, serie de empalme, DANE).	Determina la evolución de los precios de los insumos y el valor real de los precios pactados en el plazo de veinticuatro (24) meses.
Proyección de inflación	4,40 % para 2027 (Marco Fiscal de Mediano Plazo 2026); meta puntual del 3,00 % del Banco de la República.	Referente de la evolución del precio de los insumos y de la verificación de suficiencia del monto agotable.
Reforma laboral y jornada	Ley 2101 de 2021 (jornada máxima de 42 horas semanales desde el 15 de julio de 2026) y Ley 2466 de 2025 (recargo nocturno desde las 7:00 p. m. y recargo dominical y festivo en aumento gradual hasta el 100 % en julio de 2027).	Incrementan el costo del personal; su efecto debe ser incorporado por los proponentes en el precio.
Tarifa general del IVA y base gravable especial	19 % (artículo 468 E.T.); base gravable especial del AIU, mínimo 10 %, para los servicios integrales de aseo y cafetería (artículo 462-1 E.T.).	El AIU se liquida sobre la totalidad del servicio (personal e insumos) y el IVA sobre el AIU; los insumos se valoran con el IVA propio de cada bien (excluidos, 5 % o 19 %).
Tasa de cambio	TRM 3,126.08 al 8 de septiembre de 2026; tendencia del año a la baja.	Afecta el costo de los insumos con componente importado (químicos, celulosa, plásticos) y de la maquinaria; incidencia indirecta y limitada.

Cadena de producción y distribución. El servicio se produce y se consume en las sedes de la Entidad; su insumo principal, el trabajo, se contrata en el mercado laboral local, que en Bogotá D.C. ofrece una amplia disponibilidad de personal para los perfiles operativos requeridos. Los bienes de aseo y cafetería se adquieren en el mercado mayorista nacional, con proveedores de escala que otorgan descuentos por volumen a las empresas de servicios; por ello el precio unitario que una empresa de aseo obtiene es usualmente inferior al del comercio minorista, como lo evidencian los precios del contrato

antecedente frente a los promedios de catálogo. La maquinaria se adquiere o arrienda a distribuidores especializados y se amortiza a lo largo de varios contratos.

Materias primas e insumos. Los insumos determinantes del costo de los bienes son los tensoactivos y solventes de origen petroquímico, el hipoclorito y otros desinfectantes, la celulosa (papel higiénico, toallas y servilletas), las resinas plásticas (bolsas, baldes, atomizadores), el café y el azúcar, y el acero y el aluminio del menaje. Los precios de la celulosa, de las resinas y de los agroquímicos siguen cotizaciones internacionales y se transmiten al mercado a través de la tasa de cambio; el café y el azúcar tienen precios internos regulados por el mercado nacional y sujetos a variaciones climáticas.

Dinámica de importaciones, exportaciones y contrabando. El servicio no es transable. Los bienes de aseo tienen producción nacional consolidada, con importación de algunas materias primas y de productos terminados de gama alta; no se identifican fenómenos de contrabando relevantes para las presentaciones institucionales requeridas. La maquinaria de limpieza industrial y de jardinería es mayoritariamente importada.

Barreras de entrada. Las barreras de entrada al segmento de servicios son moderadas: la actividad no requiere capital intensivo ni licencias especiales, salvo el concepto sanitario para el servicio de fumigación (Decreto 1843 de 1991) y las certificaciones del personal. El componente de lavandería exige instalaciones con concepto sanitario favorable y equipos industriales de lavado, secado y planchado, de los que las empresas de aseo no disponen necesariamente; esta barrera se atenúa porque la ficha técnica permite su ejecución a través de terceros especializados, bajo la responsabilidad del contratista, y porque no se exige experiencia específica en lavandería como requisito habilitante. Las barreras relevantes son de escala y financieras: atender una planta de 173 personas exige capacidad de nómina para financiar entre uno y dos meses de salarios y aportes antes del primer pago, experiencia acreditable en contratos de magnitud similar y capacidad organizacional para administrar el personal en quince sedes. Estas barreras explican que el segmento relevante esté integrado por empresas medianas y grandes y por estructuras plurales, y deben ponderarse al fijar los requisitos habilitantes para que resulten proporcionales.

Prácticas comerciales del sector. El sector contrata el servicio mediante un valor mensual por operario, discriminado por perfil, al que se adiciona el AIU —del 10 % en la mayoría de los casos, con un promedio de 10,4 % y máximos del 15 % en la tercera generación del Acuerdo Marco— y el IVA sobre el AIU; los bienes de aseo y cafetería se facturan por consumo real a precios unitarios contra pedidos mensuales, con o sin bolsa a monto agotable; la maquinaria se entrega en préstamo o arrendamiento; y los servicios especiales (fumigación, lavado de tanques y fachadas) se cotizan por evento o se incluyen en el precio integral. Es práctica del mercado el reajuste anual del componente de personal con el incremento del salario mínimo, bien mediante cláusula de reajuste o bien mediante precios diferenciados por vigencia. La facturación es mensual, mes vencido, previa certificación del supervisor y verificación del pago de nómina y seguridad social. El servicio de lavandería, por su parte, lo prestan lavanderías industriales e institucionales y se factura por prenda o por kilogramo procesado según el tipo de proceso; en el presente proceso se incorpora como un ítem con valor unitario fijo por kilogramo, pagado por consumo real.

Incidencia sobre la estructuración del proceso. Del análisis económico se derivan cinco determinaciones: la unidad de contratación del personal debe ser el mes-persona por perfil, con precio antes de AIU; el plazo plurianual exige prever el reajuste año a año del componente de personal con los incrementos del salario mínimo y del auxilio de transporte decretados por el Gobierno Nacional, en lugar de proyectar incrementos hipotéticos, para evitar desequilibrios durante la ejecución; los insumos deben contratarse a precios unitarios contra consumo real, como bolsa a monto agotable, porque sus cantidades son estimadas; la maquinaria y los servicios complementarios deben remunerarse dentro del precio integral y del AIU, como lo hace el mercado; y los requisitos habilitantes deben calibrarse para un segmento de empresas medianas y grandes y estructuras plurales, sin excluir a las Mipyme que acrediten capacidad. En cuanto al componente de lavandería, como su volumen no es predeterminable, se remunera por kilogramo procesado a un valor unitario fijo determinado por la Entidad, con cargo al monto agotable, de modo que su costo no se traslada al AIU ni a los precios de los insumos.

5.1.3	REGULATORIOS

A. Regulación laboral y de seguridad y salud en el trabajo. El costo del servicio está determinado por el Código Sustantivo del Trabajo y las normas que fijan el salario mínimo y el auxilio de transporte (Decreto 1469 de 2025 para 2026), la Ley 2101 de 2021 sobre reducción gradual de la jornada laboral, la Ley 2466 de 2025 sobre recargos nocturnos, dominicales y festivos, la Ley 100 de 1993 y sus decretos sobre seguridad social, la Ley 789 de 2002 y la Ley 1607 de 2012 sobre aportes parafiscales y su exoneración, y el Decreto 1072 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo) sobre el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, la Resolución 0312 de 2019 sobre estándares mínimos del SG-SST, la Resolución 4272 de 2021 sobre trabajo seguro en alturas, la Resolución 2346 de 2007 modificada por la Resolución 1918 de 2009 sobre evaluaciones médicas ocupacionales y la Ley 1562 de 2012 sobre riesgos laborales. El

contratista debe pagar salarios y aportes dentro de los plazos legales y la Entidad verifica su cumplimiento como condición de pago, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

B. Regulación sanitaria y ambiental. La manipulación de alimentos en el servicio de cafetería se rige por la Ley 9 de 1979 y la Resolución 2674 de 2013; el lavado de tanques de almacenamiento de agua, por el Decreto 1575 de 2007 y la Resolución 2115 de 2007; el servicio de fumigación, por el Decreto 1843 de 1991 y el concepto sanitario de la autoridad de salud; el manejo de sustancias químicas, por el Decreto 1496 de 2018 y la Resolución 773 de 2021, que adoptan el Sistema Globalmente Armonizado de clasificación y etiquetado y exigen hojas de datos de seguridad en español; la gestión de residuos, por el Decreto 1076 de 2015, el Decreto 2981 de 2013, la Resolución 2184 de 2019 sobre código de colores para la separación en la fuente, la Resolución 1188 de 2003 sobre aceites usados y la Resolución 0472 de 2017 sobre residuos de construcción y demolición; la reducción de plásticos de un solo uso, por la Ley 2232 de 2022; y el aprovechamiento de residuos vegetales, por el Decreto 1076 de 2015 y la normativa distrital. Estas obligaciones tienen impacto en el costo y fueron incorporadas en las obligaciones ambientales del contratista. El componente de lavandería debe prestarse en instalaciones con concepto sanitario favorable vigente y con productos que cuenten con ficha técnica, hoja de seguridad y registro sanitario del INVIMA cuando la normativa lo exija; las aguas residuales de los servicios de lavandería industrial no se consideran aguas residuales domésticas conforme al artículo 2 de la Resolución 631 de 2015, de modo que su vertimiento se rige por los parámetros aplicables a las aguas residuales no domésticas y corresponde al operador de las instalaciones en que se presta el servicio.

C. Regulación tributaria. El servicio integral de aseo y cafetería tiene base gravable especial del IVA conforme al artículo 462-1 del Estatuto Tributario: el impuesto se liquida a la tarifa general sobre el AIU, que no puede ser inferior al 10 % del valor del contrato; la definición de servicio integral de aseo y cafetería —que comprende el suministro de los insumos y elementos necesarios para su prestación— está prevista en el artículo 14 del Decreto 1794 de 2013, compilado en el Decreto 1625 de 2016. El presente estudio estructura el precio así: el valor base está integrado por el personal, expresado como valor mensual por persona antes de AIU, y por los insumos, expresados a su precio unitario de cada bien ; sobre la totalidad del valor base se aplica el AIU del 10 % y sobre el AIU el IVA del 19 %. El componente de lavandería no hace parte de la base gravable especial: el lavado de elementos textiles no constituye por sí mismo un servicio integral de aseo (Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia del 11 de marzo de 2021, exp. 66001-23-33-000-2018-00370-01, 25156), por lo que se grava con el IVA a la tarifa general del 19 % sobre el valor total del servicio (artículos 447 y 468 del Estatuto Tributario). Por ello se presupuesta como un ítem independiente, con un valor unitario antes de IVA y el IVA del 19 % como valor fijo, sin aplicación de AIU.

D. Regulación contractual. El proceso se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública —Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y Ley 2195 de 2022— y por el Decreto 1082 de 2015. La elaboración de este documento atiende el deber previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, conforme al cual la Entidad debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La modalidad de selección es la selección abreviada para la adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes y de común utilización mediante subasta inversa, prevista en el literal a) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y reglamentada en los artículos 2.2.1.2.1.2.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015. El sondeo de mercado se adelantó conforme al artículo 2.1.4.3.2.1 del Decreto 1081 de 2015, adicionado por el Decreto 1600 de 2024. La verificación del Acuerdo Marco de Precios atiende el artículo 2.2.1.2.1.2.7 del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 41 de la Ley 1955 de 2019, y el análisis de la Bolsa Mercantil, el artículo 2.2.1.2.1.2.12 del mismo decreto, modificado por el Decreto 310 de 2021. Las medidas de inclusión y los factores de desempate se rigen por la Ley 816 de 2003, la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1860 de 2021, la Ley 2119 de 2021 y el Decreto 0287 de 2026,

E. Normas técnicas. Resultan aplicables, sin carácter obligatorio salvo remisión contractual, las normas NTC-ISO 9001, NTC-ISO 14001 y NTC-ISO 45001 sobre sistemas de gestión, las normas técnicas de productos de aseo y desinfección del ICONTEC, las buenas prácticas de manufactura para la manipulación de alimentos y los lineamientos del INVIMA sobre productos autorizados. La autoridad de vigilancia laboral es el Ministerio del Trabajo; la sanitaria, la Secretaría Distrital de Salud y el INVIMA; la ambiental, la Secretaría Distrital de Ambiente y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca para la sede de Cáqueza.

5.1.4	OTROS

Contexto ambiental. La ejecución del contrato genera residuos ordinarios, aprovechables y peligrosos —envases de productos químicos, luminarias y aceites de la maquinaria—, residuos vegetales de la jardinería y vertimientos de las actividades de lavado, incluidos los del componente de lavandería, que se generan en las instalaciones donde este se presta. El contratista asume la condición de responsable de los residuos que genera, debe cumplir el Plan de Gestión

Integral de Residuos de la Entidad, separar en la fuente conforme a la Resolución 2184 de 2019, entregar los envases de productos químicos y los residuos vegetales a gestores autorizados y aportar los certificados de disposición final o aprovechamiento dentro de los noventa (90) días calendario siguientes, con la relación mensual de residuos entregados por clase y peso. La ficha técnica privilegia productos biodegradables y no incorpora plásticos de un solo uso en los términos de la Ley 2232 de 2022; los vasos requeridos son biodegradables y el menaje de cafetería es reutilizable.

Contexto social y laboral. El servicio vincula 173 personas de perfil operativo, mayoritariamente mujeres, con salarios cercanos al mínimo legal, en un sector históricamente expuesto a la informalidad y al incumplimiento de las obligaciones laborales; por ello la Entidad exige el pago de salarios dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes, la entrega de planillas de nómina y seguridad social como condición del pago, la dotación nueva desde el inicio, los exámenes médicos ocupacionales a cargo del empleador y el cumplimiento de la Ley 2101 de 2021. Este contexto hace del presente contrato un instrumento idóneo para las medidas de inclusión laboral que se analizan más adelante.

Contexto de riesgo. Del análisis del sector se derivan los siguientes riesgos previsibles con incidencia económica, que se tipifican, estiman y asignan en la matriz de riesgos previsibles anexa a la solicitud de elaboración del estudio del sector, conforme al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, al artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y al Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo de Colombia Compra Eficiente:

Riesgo	Descripción	Asignación
Incremento del salario mínimo superior al que absorbe el monto agotable	El componente de personal (68 % del valor base) se reajusta cada enero con el incremento oficial del SMMLV, con cargo al monto agotable; incrementos anuales superiores al 9,0 % reducen el saldo disponible para insumos.	Compartido
Variación del precio de los insumos	Aumento de los precios de químicos, celulosa y plásticos por encima del IPC; desabastecimiento de algún ítem.	Contratista
Ausentismo y rotación del personal	Incapacidades, licencias y retiros que impidan mantener la cobertura en las quince (15) sedes; se mitiga con los supernumerarios.	Contratista
Componentes sin renglón de precio	Que la oferta no incorpore la fumigación, el lavado de tanques y fachadas, los supernumerarios, la dotación y el SG-SST, o que se presente precio artificialmente bajo.	Contratista
Gasto de lavandería superior a la apropiación	El servicio se paga por kilogramo con cargo a la apropiación propia del rubro presupuestal 02-02-02-009-007-01 “Servicios de lavado, limpieza y teñido” un gasto superior a los recursos apropiados exige su adición en la vigencia correspondiente, previa disponibilidad presupuestal, y el supervisor deberá programar el servicio dentro de los recursos disponibles.	Entidad
Pérdida o daño de elementos textiles	Pérdida, extravío, deterioro o daño de los elementos entregados para lavandería durante su recolección, transporte, procesamiento y entrega.	Contratista
Accidente de trabajo en actividades de alto riesgo	Trabajo en alturas, maniobras eléctricas, lavado de tanques y de fachadas, manejo de químicos.	Contratista
Reclamaciones laborales contra la Entidad	Solidaridad por salarios, prestaciones o aportes no pagados por el contratista.	Contratista
Cambios normativos laborales o tributarios	Modificación de recargos, jornada, aportes o del régimen del artículo 462-1 E.T. durante la ejecución.	Compartido
Variación de sedes, áreas y cantidades	Apertura, cierre o traslado de sedes y variación del consumo de insumos frente a las cantidades estimadas.	Entidad
Agotamiento anticipado o subejecución de la bolsa de insumos	Consumo real distinto del estimado; se administra mediante la programación mensual del supervisor.	Entidad
Manejo inadecuado de residuos y sustancias químicas	Sanciones ambientales o sanitarias; incumplimiento del PGIR.	Contratista

Apoyo a la industria nacional — Ley 816 de 2003. La Ley 816 de 2003 establece el deber de otorgar un puntaje entre el 10 % y el 20 % a las ofertas de bienes o servicios nacionales y entre el 5 % y el 15 % a las extranjeras que incorporen componente colombiano; el artículo 2.2.1.2.4.2.9 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 680 de 2021, prevé que, cuando no existan bienes colombianos relevantes, el puntaje se otorgue al proponente que vincule un porcentaje mínimo de personal colombiano no inferior al 40 %. El objeto es un servicio cuyo componente nacional es predominante —la mano de obra, que se ejecuta íntegramente en el territorio nacional— y cuyos bienes son accesorios; en consecuencia, no existen bienes colombianos relevantes en los términos de la norma. En la selección abreviada por subasta inversa el único factor de selección es el precio, sin asignación de puntos (artículo 2.2.1.2.1.2.4 del Decreto 1082 de 2015), por lo que no se establece puntaje por apoyo a la industria nacional. La Entidad deja constancia de que, por la naturaleza del servicio, la totalidad del personal será de vinculación nacional, de modo que el umbral del 40 % se satisface materialmente; de que

debe otorgarse trato nacional a los proponentes de Estados con acuerdos comerciales vigentes y de la Comunidad Andina (Decisión 439 de 1998), para lo cual el proceso incorporará el análisis de acuerdos comerciales; y de que la preferencia por la oferta de bienes y servicios nacionales opera como primer factor de desempate conforme al artículo 35 de la Ley 2069 de 2020.

Análisis de criterios diferenciales y medidas afirmativas. El presente acápite no se limita a enunciar las normas de inclusión: para cada población destinataria identifica el marco normativo, verifica si existen potenciales proveedores o personal en el sector, determina qué medidas operan efectivamente en una subasta inversa de esta magnitud y concluye si la medida se incorpora, con las razones técnicas de la decisión.

1. Mipymes potenciales proveedoras. En cumplimiento del artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 y de los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, modificados por el Decreto 1860 de 2021, la Entidad verificó la participación de Mipymes en el mercado. El estudio de Colombia Compra Eficiente muestra que el 88 % de las empresas de servicios de aseo de la muestra son Mipymes (25 % medianas, 43 % pequeñas y 20 % micro) y que varias de ellas participan en el Acuerdo Marco a través de uniones temporales y consorcios; existe, por tanto, evidencia de que las Mipymes son potenciales proveedoras del objeto, si bien la magnitud de la planta requerida —173 personas— y la capacidad financiera necesaria para financiar la nómina orientan el segmento relevante hacia empresas medianas y grandes o estructuras plurales. **Convocatoria limitada a Mipyme:** no procede, por cuanto el artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015 la circunscribe a los procesos cuyo valor sea inferior al umbral fijado por Colombia Compra Eficiente —$511.708.497 para el bienio en curso— y el presupuesto oficial ($22.780.510.308) lo supera ampliamente. **Criterios diferenciales habilitantes para Mipyme:** conforme al artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad podrá incorporar requisitos habilitantes diferenciales en tiempo de experiencia, número de contratos, índices de capacidad financiera y organizacional y valor de la garantía de seriedad; dado que las barreras de entrada identificadas son financieras y de escala, la Entidad recomienda incorporar un criterio diferencial en el número de contratos con los que se acredita la experiencia y en la garantía de seriedad, sin flexibilizar los indicadores financieros, cuya función es asegurar la capacidad de financiar la nómina. **Puntajes adicionales:** no proceden, porque en la subasta inversa no existe ponderación.

2. Fomento de emprendimientos y empresas de mujeres. El artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015 dispone la inclusión de requisitos habilitantes diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos; la subasta inversa no está comprendida, por lo que la medida no es imperativa y tampoco procede el puntaje adicional. No obstante, la Entidad deja constancia de que el sector de servicios de aseo tiene una participación predominantemente femenina en su fuerza laboral y en la propiedad de muchas de sus empresas, de que la solicitud de información a proveedores incorporó el anexo de información del Decreto 1860 de 2021 sobre la condición de Mipyme y de empresa de mujeres, y de que la condición de empresa o emprendimiento de mujeres sí resulta aplicable como factor de desempate conforme al artículo 35 de la Ley 2069 de 2020.

3. Fomento a la ejecución de contratos por población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional. El artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 1860 de 2021, dispone que las entidades fomenten que los contratistas destinen a la ejecución del objeto la provisión de bienes o servicios por parte de esta población en un porcentaje entre el 5 % y el 10 %, garantizando la calidad. Efectuado el análisis del objeto se encuentra que el servicio es el escenario más favorable posible para esta medida: vincula 173 personas en perfiles operativos de aseo, cafetería, mantenimiento y jardinería cuyos requisitos de formación son básicos y cuyas certificaciones (manipulación de alimentos, trabajo en alturas) se obtienen con cursos cortos que el contratista está obligado a costear; el plazo de veinticuatro (24) meses permite un proceso de vinculación y estabilización laboral materialmente significativo; y la propia solicitud de elaboración del estudio del sector considera procedente la medida. En consecuencia, la Entidad concluye que resulta técnicamente adecuado incorporar la obligación fijando el porcentaje en el diez por ciento (10 %) — límite superior del rango, propuesto por la magnitud de la planta y la naturaleza de los perfiles; decisión del comité estructurador del total del personal que el contratista destine a la ejecución, calculado sobre las 173 personas, lo que equivale a 17 personas, verificable por el supervisor con cada pago y sin exclusividad de perfil. El pliego deberá precisar el mecanismo de acreditación de la condición (certificaciones de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización, del Registro Único de Víctimas, del Sisbén o de la autoridad competente), la periodicidad de la verificación y la consecuencia del incumplimiento injustificado, y la obligación deberá incorporarse en la minuta.

Inserción laboral de jóvenes — artículo 8 de la Ley 2119 de 2021. La norma dispone que las entidades incorporen cláusulas que promuevan la vinculación de jóvenes entre 18 y 28 años, profesionales o tecnólogos, en un porcentaje no inferior al 8 % del total del personal requerido, y ordena identificar en los estudios sectoriales los perfiles de jóvenes que pueden vincularse. En cumplimiento de ese mandato, la Entidad identifica como perfiles pertinentes el de coordinador del proyecto, los tres (3) supervisores y el profesional del SG-SST —cargos que exigen formación técnica, tecnológica o

profesional en administración, seguridad y salud en el trabajo o áreas afines— y, con carácter complementario, los operarios de mantenimiento con formación tecnológica en electricidad o mantenimiento. Se advierte una dificultad de aplicación que el pliego debe resolver: la planta está compuesta en más del 97 % por operarios cuyo perfil no exige formación profesional o tecnológica, de modo que el 8 % del total del personal (14 personas) excede el número de cargos con perfil profesional o tecnológico. Por ello se recomienda que el pliego defina la base de cálculo sobre los cargos que exigen ese nivel de formación (cinco cargos: coordinador, tres supervisores y profesional del SG-SST), con un mínimo de una (1) persona, y precise el momento y la forma de verificación.

4. Fomento a la participación de personas con discapacidad e incorporación de condiciones especiales de ejecución. La Ley 1618 de 2013 dispuso medidas afirmativas en materia de contratación estatal en favor de las personas con discapacidad, desarrolladas inicialmente por el Decreto 392 de 2018. Mediante el Decreto 0287 del 19 de marzo de 2026 el Gobierno Nacional expidió un nuevo régimen que estructura un sistema de contratación pública inclusiva con medidas en las fases de planeación, selección y ejecución, modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, incrementa el puntaje adicional del 1 % al 2 %, incorpora criterios habilitantes diferenciales, prevé condiciones especiales de ejecución obligatorias y establece el deber de compras públicas accesibles; rige desde su expedición y aplica a los procesos cuya apertura sea posterior, como el presente. Verificado su ámbito de aplicación respecto de la selección abreviada por subasta inversa, la Entidad concluye:

Medida afirmativa	Fundamento y alcance	¿Aplica?
Herramientas de planeación	Adoptar desde la etapa de planeación medidas que faciliten la participación de emprendimientos y empresas de personas con discapacidad.	Sí
Criterios habilitantes diferenciales	Artículo 2.2.1.2.4.2.6 del Decreto 1082 de 2015, modificado. Permite flexibilizar la forma de acreditar los requisitos habilitantes en favor de esta población.	Sí
Condiciones especiales de ejecución	Artículo 2.2.1.2.4.2.7.5 del Decreto 1082 de 2015, modificado. Obligatorias para las entidades sometidas al Estatuto General; solo pueden omitirse con justificación expresa y objetiva en los estudios previos.	Sí
Puntaje adicional del 2 %	Artículo 2.2.1.2.4.2.7.4 del Decreto 1082 de 2015: circunscrito a licitación pública y concurso de méritos. En la subasta inversa el único factor de selección es el precio.	No
Compras públicas accesibles	Artículo 2.2.1.2.4.2.7.1 del Decreto 1082 de 2015: incorporar criterios que garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad a los bienes y servicios contratados.	Sí

Identificación de potenciales proveedores. Son emprendimientos y empresas de personas con discapacidad la persona natural con discapacidad que ejerza una profesión liberal o desarrolle actividades comerciales durante al menos el último año, la persona jurídica en la que más del 50 % de las acciones o cuotas pertenezca a personas con discapacidad durante al menos el último año y la persona jurídica que tenga vinculada al menos una persona con discapacidad en cargo del nivel directivo durante el último año. La Entidad no obtuvo información que permita acreditar la existencia de proveedores de esta categoría en el sondeo —se recibió una sola cotización—, pero el sector de servicios de aseo es uno de los de mayor vinculación laboral de personas con discapacidad en el país, de manera que la ausencia de información no equivale a inexistencia. **Criterio diferencial habilitante:** conforme al artículo 2.2.1.2.4.2.7.3 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 0287 de 2026, podrán establecerse requisitos habilitantes diferenciales en experiencia, capacidad financiera u organizacional o garantía de seriedad para emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, compatibles con los previstos para Mipyme. **Condiciones especiales de ejecución:** la Entidad analizó las dos alternativas y concluye que ambas son viables. La integración del equipo de trabajo —priorizar la vinculación de personas con discapacidad en los cargos cuyo perfil lo permita— es plenamente viable en un servicio con 173 cargos operativos, muchos de ellos compatibles con discapacidades físicas leves, auditivas o intelectuales, y se adopta con carácter principal; la subcontratación inclusiva —priorizar a empresas de personas con discapacidad en la adquisición de los bienes de aseo y cafetería que el contratista subcontrate— es igualmente viable y se adopta con carácter complementario. La priorización no implica exclusividad ni cuota; su cumplimiento será verificado por el supervisor con cada solicitud de pago mediante la certificación prevista en la obligación 26 de la solicitud de elaboración del estudio, y su incumplimiento injustificado podrá constituir incumplimiento contractual. **Compras públicas accesibles:** la obligación se materializa en la accesibilidad de los servicios de cafetería y protocolo para servidores y visitantes con discapacidad, en la señalización de las áreas en limpieza y de los pisos húmedos con dispositivos visuales y táctiles, en la disposición de los insumos y de los dispensadores a alturas accesibles y en la capacitación del personal en atención con enfoque diferencial.

Articulación entre las medidas. Las conclusiones de los numerales 3 y 4 no son contradictorias: el numeral 3 analiza una cuota porcentual sobre la provisión del servicio (artículo 2.2.1.2.4.2.16), fijada en el 10 %, y el numeral 4 un deber de priorización sin cuota (Decreto 0287 de 2026); ambas medidas son compatibles entre sí y con la naturaleza del objeto. De manera concurrente, el literal a) del artículo 24 de la Ley 361 de 1997 otorga preferencia, en igualdad de condiciones, a los

empleadores que acrediten en su nómina al menos un 10 % de trabajadores con discapacidad, la cual se materializa en los factores de desempate.

5. Factores de desempate. Los factores de desempate del artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, reglamentados en el Decreto 1082 de 2015, resultan plenamente aplicables a la subasta inversa y constituyen el principal mecanismo por el cual los criterios de inclusión producen efectos en esta modalidad, dado que el puntaje adicional no opera. El pliego deberá transcribirlos íntegramente en su orden sucesivo y excluyente y definir los documentos con los que se acredita cada condición.

5.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

¿Quién vende? El mercado de servicios integrales de aseo y cafetería para el Estado está integrado por tres tipos de oferentes. En primer lugar, las empresas de servicios de cobertura nacional, de tamaño grande y mediano, que administran plantas de miles de operarios y participan de manera recurrente en licitaciones, subastas y en el Acuerdo Marco; a este grupo pertenecen los principales proveedores identificados por Colombia Compra Eficiente en el SECOP para 2022-2023 —Servicios Integrados NP S.A.S. (17 % del valor contratado), Easyclean GE S.A.S. (14 %), ASEAR S.A. E.S.P. (6 %), Society Services General S.A.S., Calidad Total S.A.S., Kios S.A.S., Seiso S.A.S., Power Services y SERVIESPECIALES S.A.S., entre otros— y los treinta y seis (36) proveedores habilitados para la Zona 21 en los catálogos del Acuerdo Marco V. En segundo lugar, las uniones temporales y consorcios que se conforman para atender contratos de gran magnitud, que en la cuarta generación del Acuerdo Marco concentraron la mayor parte de las ventas (Unión Temporal Outsourcing GIAF 21,6 %, Unión Temporal Ecolimpieza 4G 14,3 %, Unión Temporal Serviaseamos 12,1 %). En tercer lugar, las empresas regionales de tamaño pequeño y mediano, que atienden contratos de menor escala y que, para un contrato de 173 personas, participan usualmente como integrantes de estructuras plurales. El cotizante del sondeo, SERVIESPECIALES S.A.S. BIC, es una empresa del primer grupo, con domicilio en Cali y operación nacional, incluida entre los veinticinco mayores proveedores del Estado en 2022-2023; el contratista vigente, ASEAR S.A.S. E.S.P., con domicilio en Medellín, ocupa el cuarto lugar de esa relación.

Poder de negociación de los proveedores. Debe calificarse como medio. De una parte, el mercado es profundo —526 proveedores registrados en el SECOP para 2022-2023, 39 proveedores en el Acuerdo Marco IV y 36 habilitados para Bogotá en el Acuerdo Marco V— y la Entidad ha recibido concurrencia efectiva en sus procesos anteriores. De otra parte, se observa concentración en los proveedores de mayor tamaño, la baja respuesta al sondeo —una sola cotización— indica que el mercado prefiere reservar su precio para el certamen de subasta y no para los sondeos, y el precio del componente principal está determinado por el costo laboral legal, común a todos los oferentes, lo que reduce el margen de negociación a los insumos, al AIU y a la eficiencia en la administración del personal. Como contrapeso, la subasta inversa introduce competencia efectiva por precio entre los habilitados y la definición de precios techo sustentados en el costo laboral mínimo y en los catálogos públicos protege a la Entidad de precios excesivos.

Dinámica de producción, distribución y entrega. El servicio se produce en las sedes de la Entidad con personal contratado por el oferente, quien asume el reclutamiento, la selección, la capacitación, la certificación, la afiliación a seguridad social, la dotación y la administración de la nómina; la calidad depende de la supervisión propia del contratista (coordinador y supervisores) y de la verificación de la Entidad. Los insumos se adquieren a distribuidores mayoristas, se almacenan en las instalaciones del contratista y se entregan mensualmente en la sede Búnker; la maquinaria se transporta e instala en cada sede desde el inicio del contrato. El costo asociado más relevante es el financiero: el contratista paga la nómina el mes vencido y factura después de la certificación del supervisor, de modo que financia entre uno y dos meses de operación, circunstancia que justifica los indicadores de liquidez y de endeudamiento del numeral 6.

Concurrencia observada. En el proceso FGN-NC-IPSE-0015-2026 que dio origen al contrato vigente, se denoto la participación de dieciséis (16) oferentes, y el precio adjudicado resultó inferior al costo laboral mínimo estimado por Colombia Compra Eficiente para 2026, lo que evidencia una competencia intensa por precio. La baja concurrencia del sondeo no obedece, por tanto, a inexistencia de oferentes sino a la práctica del sector de no anticipar precios en los sondeos; esta conclusión confirma la procedencia del proceso competitivo y la necesidad de que el precio techo se sustente en referencias públicas y no solo en la cotización.

6. INDICADORES FINANCIEROS

REQUISITOS HABILITANTES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.3. numerales 3 y 4 del Decreto 1082 de 2015, la Capacidad Financiera y Organizacional de los proponentes se acredita mediante el Registro Único de Proponentes – RUP, vigente y en firme al finalizar el traslado del informe de evaluación. Dicho certificado constituye la evidencia documental validada por la Cámara de Comercio.

De igual forma, el presente análisis toma como referencia el Manual para Determinar y Verificar los Requisitos Habilitantes expedido por Colombia Compra Eficiente (versión vigente), la Superintendencia de Sociedades y las disposiciones aplicables al proceso de contratación.

1. **CAPACIDAD FINANCIERA**

La Entidad evaluará la capacidad financiera de los proponentes con base en los indicadores definidos y la información financiera contenida en el RUP, correspondiente a los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025.

La información financiera permitirá determinar si la propuesta cumple las condiciones mínimas de solvencia y estabilidad requeridas. Un oferente se considerará habilitado financieramente cuando cumpla cada uno de los indicadores descritos a continuación.

El ÍNDICE DE LIQUIDEZ determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = (ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE)

Dado el comportamiento normal de las empresas y los promedios de recaudo, la Entidad exige un índice de liquidez mayor o igual 1.50, por considerarse un nivel de solvencia adecuado.

Para los proponentes plurales, el cálculo se realizará tomando la sumatoria ponderada del activo corriente de cada integrante, sobre la sumatoria del pasivo corriente ponderado, según su porcentaje de participación.

De conformidad con el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, LA FÓRMULA que se tendrá en cuenta será la siguiente:

El ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO permite verificar la solidez del oferente, medida desde su pasivo respecto de su activo, determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

INDICE DE ENDEUDAMIENTO = (PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL) * 100%

En Colombia, los niveles de endeudamiento empresarial suelen superar el 70%. No obstante, para permitir amplia concurrencia y garantizar viabilidad financiera, la Entidad establece un índice de endeudamiento menor o igual al 65%.

Para los proponentes plurales, el cálculo se realizará tomando la sumatoria ponderada del pasivo total de cada integrante, sobre la sumatoria del activo total ponderado, según su porcentaje de participación.

De conformidad con el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, LA FÓRMULA que se tendrá en cuenta será la siguiente:

El ÍNDICE DE RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES, refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Para la Entidad es importante contar con oferentes que puedan solventar sus obligaciones financieras, por lo tanto, definió una razón de cobertura de intereses mayor o igual a 1,00

NOTA: Los oferentes cuyos gastos de intereses sean cero (0), no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. Si el resultado de los gastos de intereses son cero (0) o indeterminado, el oferente cumple el indicador, salvo que su utilidad operacional sea negativa y en este caso, no cumple con el indicador de razón de cobertura de intereses.

Para los proponentes plurales, el cálculo se realizará tomando la sumatoria ponderada de la Utilidad Operacional de cada integrante, sobre la sumatoria del Gasto de Intereses ponderado, según su porcentaje de participación.

De conformidad con el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, LA FÓRMULA que se tendrá en cuenta será la siguiente:

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA

Para evaluar la capacidad financiera del sector, se realizó una proyección de indicadores utilizando la matriz de la Superintendencia de Sociedades y los códigos definidos en el estudio del sector. Con esta información se tomó una muestra de 11 empresas, a partir de la cual se calculó el promedio y la desviación estándar de cada indicador.

Estos resultados permiten identificar el comportamiento financiero típico del sector, así como los rangos de referencia que sirven para medir la liquidez, el nivel de endeudamiento y la cobertura de intereses.

La tabla siguiente presenta la proyección estimada de cada indicador, basada en los valores obtenidos en la muestra analizada.

Tabla 1 - Indicadores de capacidad financiera

Indicador	Índice requerido
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1.50
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 65%
Razón de Cobertura de Intereses	Mayor o igual a 1,00.

Se considera que el oferente cumple con la capacidad financiera solicitada por la Entidad y que está habilitado para continuar en el proceso, si obtiene en cada indicador los márgenes anteriormente establecidos.

NOTA: En caso de que la propuesta no cumpla con alguno de los indicadores anteriormente mencionados, será calificada como NO CUMPLE.

2. **CAPACIDAD ORGANIZACIONAL**

La capacidad organizacional es la aptitud de un proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna.

Los siguientes indicadores permiten acreditar los requisitos de capacidad organizacional:

RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO = (Utilidad Operacional / Patrimonio)

La Entidad considera que el oferente muestra su eficiencia al tener un resultado positivo de la utilidad operacional sobre el patrimonio, por lo tanto, determinó que la rentabilidad del patrimonio debe ser mayor o igual a 0,01

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Para los proponentes plurales, el cálculo se realizará tomando la sumatoria ponderada de la Utilidad Operacional de cada integrante, sobre la sumatoria del patrimonio ponderado, según su porcentaje de participación.

De conformidad con el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, LA FÓRMULA que se tendrá en cuenta será la siguiente:

RENTABILIDAD SOBRE LOS ACTIVOS determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

RENTABILIDAD DEL ACTIVO = (Utilidad Operacional / Activo Total) .

La Entidad considera que el oferente muestra su eficiencia al tener un resultado positivo de la utilidad operacional sobre el activo, por lo tanto, determinó que la rentabilidad del activo debe ser mayor o igual a 0,01.

Para los proponentes plurales, el cálculo se realizará tomando la sumatoria ponderada de la Utilidad Operacional de cada integrante, sobre la sumatoria del Activo Total ponderado, según su porcentaje de participación.

De conformidad con el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, LA FÓRMULA que se tendrá en cuenta será la siguiente:

INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Para evaluar la capacidad organizacional del sector, se realizó una proyección de indicadores utilizando la matriz de la Superintendencia de Sociedades y los códigos definidos en el estudio del sector. Con esta información se tomó una muestra de 11 empresas, a partir de la cual se calculó el promedio y la desviación estándar de cada indicador.

Estos resultados permiten identificar el comportamiento organizacional típico del sector, así como los rangos de referencia que sirven para medir la rentabilidad sobre el patrimonio y sobre los activos.

La tabla siguiente presenta la proyección estimada de cada indicador, basada en los valores obtenidos en la muestra analizada.

Tabla 2 – Indicadores Capacidad Organizacional

Indicador	Índice requerido
Rentabilidad sobre el patrimonio	Mayor o igual a 0,01
Rentabilidad sobre activos	Mayor o igual a 0,01

Se considera que el oferente cumple con la capacidad organizacional solicitada por la Entidad y que está habilitado para continuar en el proceso, si obtiene en cada indicador los márgenes anteriormente establecidos.

NOTA: En caso de que la propuesta no cumpla con alguno de los indicadores anteriormente mencionados, será calificada como NO CUMPLE.

3. ASPECTOS COMUNES A LA VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS

3.1. VERIFICACIÓN DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS NACIO-NALES O EXTRANJERAS, CON DOMICILIO O SUCURSAL EN CO-LOMBIA

La capacidad financiera de las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, con domicilio o sucursal en Colombia, se verificará de forma general de la información en firme contenida en el Certificado de Inscripción y Clasificación en el Registro Único de Proponentes (RUP) con corte a 31 de diciembre de 2025.

Para tal efecto, el proponente o cada uno de sus integrantes (en caso de que éste sea un proponente plural) debe(n) presentar el registro único de proponentes RUP, expedido con una antelación no superior a treinta (30) días calendario a la fecha del cierre.

3.2. VERIFICACIÓN DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS EXTRAN-JERAS, SIN DOMICILIO O SUCURSAL EN COLOMBIA

Los proponentes extranjeros sin domicilio en el país deberán diligenciar el ANEXO FORMATO DEL CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS HABILITANTES, el cual deberá estar soportado en los estados financieros del periodo fiscal más reciente, auditado de acuerdo con el cierre fiscal en el país de origen o en el balance de apertura si son sociedades nuevas, por el representante legal y el revisor fiscal o auditor del proponente, y si el proponente no está obligado a tener revisor fiscal, será por su contador.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el ANEXO FORMATO DEL CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS HABILITANTES, deberá presentarse firmado por el Representante Legal y contador público, acompañado de traducción simple al castellano, con los valores expresados en la moneda funcional colombiana pesos colombianos (COP), a la tasa de cambio representativa del mercado emitida por el Banco de La República de Colombia de la siguiente manera:

• El saldo de los activos y pasivos se convertirán a la Tasa Representativa del Mercado (TRM) de la fecha de corte de los estados financieros.

• El saldo de los ingresos, costos y gastos se convertirán a la Tasa Representativa del Mercado (TRM) promedio del periodo que se está informando

• El saldo del Patrimonio se convertirá a la Tasa Representativa del Mercado (TRM) de la fecha de corte de los estados financieros, a excepción de la ganancia o pérdida del periodo que proviene del Estado de Resultados integral que se expresó de acuerdo con la Tasa Representativa del Mercado (TRM) promedio del periodo que se está informando.

En el evento que los documentos financieros o soportes de la información sean emitidos por autoridades extranjeras, deberán aportarse debidamente apostillados o legalizados, según corresponda al país de origen.

Cuando los documentos obren en idioma extranjero, el proponente podrá presentarlos en su lengua original acompañados de traducción simple al castellano al momento de presentar la oferta. No obstante, dentro del término de traslado del informe de evaluación, el proponente deberá aportar la traducción oficial al castellano, junto con la correspondiente apostilla o legalización, cuando haya lugar.

La traducción oficial deberá corresponder al mismo contenido de la traducción simple presentada con la propuesta. Cuando se trate de documentos expedidos por autoridades de países miembros del Convenio de La Haya de 1961, será suficiente la apostilla. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Externa Única de Colombia Compra Eficiente.

7. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO — MAE

Desglose del código de clasificación UNSPSC.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
76111500	Servicios de limpieza, descontaminación y tratamiento de residuos	Servicios de limpieza y de conserjería	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios generales y oficinas
76111600	Servicios de limpieza, descontaminación y tratamiento de residuos	Servicios de limpieza y de conserjería	Servicios de limpieza de componentes de aseo

90101700	Servicios de viajes, alimentación, alojamiento y entretenimiento	Restaurantes y catering	Servicios de cafetería
72102900	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72102100	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones	Servicios de control de plagas
70111700	Servicios de agricultura, pesca, silvicultura y fauna	Horticultura	Parques, jardines y huertos

El código 76111500 constituye la clasificación principal, por corresponder al servicio de limpieza y mantenimiento de edificios y oficinas que concentra el 85 % de la planta; los demás códigos son complementarios y corresponden a los servicios de cafetería, mantenimiento locativo, control de plagas y jardinería que integran el objeto.

Aspectos técnicos del servicio y su uso para la Entidad. El servicio garantiza la higiene, la presentación y la conservación de las quince (15) sedes del Nivel Central, en las que laboran cerca de 5.000 personas y a las que acuden diariamente ciudadanos, víctimas, abogados y autoridades; su uso es permanente y continuo, de lunes a sábado, y su interrupción afecta la salubridad de los espacios, el cumplimiento del SG-SST y del PGIR y la imagen institucional. No es, por tanto, un servicio accesorio sino una condición de funcionamiento de las sedes.

Comportamiento del gasto histórico.

Pregunta	Respuesta	Información adicional
¿Qué se compra?	Servicio integral de aseo, cafetería, mantenimiento locativo menor y jardinería, con suministro de insumos, maquinaria en préstamo, dotación y servicios complementarios (fumigación, lavado de tanques y fachadas, gestión de residuos) y componente de lavandería de elementos textiles institucionales.	Personal por perfiles con certificaciones; 79 insumos; 10 tipos de maquinaria.
¿Quién compra?	Fiscalía General de la Nación — Nivel Central, a través del Departamento de Construcciones y Administración de Sedes.	La contratación es descentralizada: cada regional atiende sus sedes.
¿Dónde se compra?	Mercado nacional; ejecución en Bogotá D.C. y en el municipio de Cáqueza (Cundinamarca).	Zona 21 y Zona 20 del Acuerdo Marco.
¿Cuánto se compra?	173 puestos de tiempo completo durante 24 meses (4.152 meses-persona) y un monto agotable de $7.327.457.013 (con AIU e IVA) para los insumos por consumo real y los reajustes anuales del personal.	Presupuesto $22.781.010.308 (incluidos $500.000 de la apropiación propia del componente de lavandería); equivalente mensual $949.208.763.
¿Cuándo se compra?	De manera recurrente y sin solución de continuidad; contratos sucesivos desde 2022 (0132-2022, 0207-2022, 0210-2024 y 0267-2026).	El contrato vigente termina el 30 de noviembre de 2026.

Análisis de la demanda. La demanda de la Entidad es inelástica y estable: está determinada por el número, el área y la ocupación de las sedes y por las frecuencias técnicas de limpieza, no por decisiones discrecionales de gasto. La variabilidad se concentra en dos elementos: el consumo de insumos, que depende de la ocupación real de las sedes y de eventos extraordinarios, y las sedes atendidas, que pueden variar por apertura, cierre o traslado. El gasto mensual creció de $330,7 millones (2022) a $400,6 millones (2022-2024), $500,0 millones (2024-2026) y $723,5 millones (2026), y el presupuesto del nuevo contrato equivale a $949,2 millones mensuales. La agregación de la demanda en un único contrato de veinticuatro (24) meses reduce los costos transaccionales de adelantar un proceso por vigencia, elimina las interrupciones entre contratos que en este servicio implican desvinculación y recontratación de 173 personas y permite fijar desde la adjudicación los precios techo de cada vigencia.

Análisis de las fuerzas competitivas (Porter).

Fuerza competitiva	Análisis
Amenaza de nuevos entrantes	Media. Las barreras técnicas son bajas y las de capital moderadas; el ingreso está limitado por la experiencia acreditable y por la capacidad financiera para sostener una nómina de 173 personas. Las estructuras plurales facilitan la entrada de empresas medianas.
Amenaza de sustitutos	Baja. Los sustitutos son la planta propia —descartada por razones misionales y de costo— y el Acuerdo Marco de Precios, que no cubre integralmente la necesidad. La mecanización reduce la intensidad de mano de obra pero no sustituye el servicio.
Poder de negociación del comprador	Medio-alto. La Entidad es un comprador de gran tamaño (contrato de $22.780 millones, uno de los mayores del segmento en Bogotá), publica su sondeo en el SECOP II, dispone de referencias públicas de precio y adjudica por subasta inversa; su poder se limita por la inaplazabilidad del servicio y por el piso legal del costo laboral.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Poder de negociación del proveedor	Medio. Existen numerosos proveedores con capacidad, pero el mercado muestra concentración en los de mayor tamaño y una baja disposición a cotizar en los sondeos; el proveedor vigente tiene ventaja informativa sobre la operación de las sedes.
Rivalidad en el mercado de oferta	Alta. Los procesos de subasta inversa del sector registran concurrencia y pujas intensas por precio; el contrato vigente se adjudicó por debajo del costo laboral mínimo estimado por Colombia Compra Eficiente, lo que evidencia una rivalidad que la Entidad debe encauzar con controles de precio artificialmente bajo.

Estrategia de abastecimiento resultante. La estrategia adecuada es un proceso competitivo por precio, con ficha técnica uniforme, plazo agregado de veinticuatro (24) meses, precios techo del personal a valores de 2026 con reajuste año a año conforme a los datos oficiales del salario mínimo, insumos contratados a precios unitarios contra consumo real mediante monto agotable, AIU e IVA sobre el AIU aplicados sobre la totalidad del servicio, maquinaria y servicios complementarios incluidos en el precio integral, y controles de precio artificialmente bajo en la evaluación con referencia al costo laboral mínimo. Esta combinación asegura la continuidad, traslada al contratista el riesgo de variación de los costos distintos del salario mínimo, evita la fragmentación del gasto y mantiene la competencia por precio, en concordancia con la subasta inversa definida en el Plan Anual de Adquisiciones.

Nota: no se presentan los datos registrados en la herramienta MAE porque solo permite filtrar hasta el tercer nivel de desagregación (clase), que para el caso incluye actividades distintas al objeto del presente proceso.

8. LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR EL RIESGO DE COLUSIÓN DE OFERENTES

(Ley 1474 de 2011 — Estatuto Anticorrupción — Artículo 27. Acuerdos restrictivos de la competencia)

FACTOR ANALIZADO	ÍTEMS	ELEGIR CON UNA "X"	VALORACIÓN	VALORACIÓN PORCENTUAL
1. ¿Existen empresas que ofrecen este producto o servicio en el mercado?	Muchas	X	Bueno	100,00 %
	Pocas		Regular	
	Ninguna		Malo	
2. ¿Los elementos requeridos en el presente proceso han sido adquiridos en la misma vigencia por parte de la Entidad a nivel nacional?	Muchas		Malo	
	Algunas	X	Regular	50,00 %
	Ninguna		Bueno	
3. ¿Existen pocos o no existen sustitutos al bien o servicio a adquirir?	Muchas		Bueno	
	Pocas	X	Regular	50,00 %
	Ninguna		Malo	
4. ¿Existe variación significativa en los precios totales cotizados?	Si		Malo	
	No	X	Bueno	100,00 %
	n/a		-	
5. ¿Existe variación significativa en los precios totales con relación a compras idénticas de pasadas vigencias?	Si	X	Malo	20,00 %
	No		Bueno	
	n/a		-	
6. ¿La ficha técnica contiene información amplia y suficiente para que los oferentes interesados puedan elaborar su propuesta económica valorando todas las condiciones y riesgos del proceso?	Si	X	Bueno	100,00 %
	No		Malo	
	n/a		-	
7. ¿Existen coincidencias en las cotizaciones que puedan suponer que son presentadas por la misma persona?	Si	X	Malo	20,00 %
	No		Bueno	
	n/a		-	Misma dirección en el RUES y contenido idéntico; la segunda cotización fue excluida.
	Todas	X	Bueno	100,00 %

8. Revisada(s) la(s) cotización(es), ¿es posible establecer la existencia de la(s) empresa(s) que la(s) está(n) emitiendo?	Algunas		Regular	
	Ninguna		Malo	
9. ¿Las cotizaciones cuentan con logotipos, razones sociales, NIT o RUT, direcciones y teléfonos del cotizante?	Todas	X	Bueno	100,00 %
	Algunas		Regular	
	Ninguna		Malo	
10. En compras de artículos similares en vigencias pasadas, ¿se realizó el sondeo con las mismas empresas?	Todas		Malo	
	Algunas		Regular	
	Ninguna	X	Bueno	100,00 %
	n/a		-	
RESULTADO	**700 puntos sobre 1.000 posibles (diez factores valorados)**			
RANGO	**74,00 % — RIESGO DE COLUSIÓN BAJO (70 % a 100 %), en el límite inferior del rango**			

8.1 RESULTADOS DE LA LISTA DE CHEQUEO

La lista de chequeo arroja un resultado de 74,00 %, que se ubica en el límite inferior del rango de riesgo de colusión BAJO (70 % a 100 %). Aunque el rango no exige establecer alertas, la Entidad analiza los ítems calificados como malos y regulares con el rigor previsto para el rango medio, dado que el resultado se sitúa en la frontera entre ambos.

Ítem calificado como malo. Factor 7 — coincidencias entre las cotizaciones. Las dos cotizaciones recibidas en el evento del SECOP II, de SERVIESPECIALES S.A.S. BIC (NIT 890.331.277-2) y de S&A SERVICIOS Y ASESORÍAS S.A.S. (NIT 890.312.779), ambas con domicilio en Cali, fueron presentadas el mismo día con idéntico valor total ($30.994.463.501,94), idénticos valores unitarios de personal, insumos y maquinaria y la misma inconsistencia en el renglón del coordinador; la verificación en el RUES arrojó que ambas sociedades registran la misma dirección comercial. Análisis: la coincidencia permite suponer que las dos cotizaciones provienen de una misma fuente, razón por la cual la segunda fue excluida del análisis y el precio se determinó con una sola cotización válida contrastada con dos referencias públicas —los catálogos del Acuerdo Marco V para la Zona 21, con treinta y seis (36) proveedores— y con el histórico del contrato vigente, de manera que la coincidencia no tuvo incidencia alguna en el precio techo. Mecanismos adoptados: la exclusión de la cotización duplicada; la construcción del precio con fuentes públicas independientes; la subasta inversa como mecanismo de formación del precio; y la recomendación al comité estructurador de examinar, en la etapa de evaluación, la eventual participación conjunta o vinculada de ambas sociedades a la luz del artículo 27 de la Ley 1474 de 2011 y de las reglas del pliego sobre inhabilidades y conflictos de interés. Por la misma razón, el factor 4 se califica sin variación entre los precios cotizados, lo que en este caso no refleja competencia sino identidad de origen.

Ítem calificado como malo. Factor 5 — variación significativa de los precios frente a compras idénticas de pasadas vigencias. El presupuesto mensual del nuevo contrato ($949.187.930) supera en 31,2 % el valor mensual del contrato vigente ($723.486.769), y el precio techo del personal operativo ($3.324.124 antes de AIU) supera en 12,3 % el valor del contrato vigente ($2.960.000). Análisis: la variación no obedece a un comportamiento anómalo del mercado ni a la cotización recibida, sino a tres causas verificables: la planta pasa de 169 a 173 personas; el precio del contrato vigente, formado en subasta, es inferior al costo laboral mínimo estimado por Colombia Compra Eficiente para 2026 y al mínimo aceptado del análisis estadístico, por lo que no puede adoptarse como techo sin inducir ofertas artificialmente bajas; y el presupuesto aplica el AIU sobre la totalidad del servicio e incorpora un monto agotable con el que se atenderán, además de los insumos, los reajustes anuales del personal de 2027 y 2028 conforme a los decretos de salario mínimo, que el contrato vigente, de cuatro meses, no debía prever. Se trata de una condición explicada y no modificable, que en todo caso queda sometida a la puja de la subasta inversa.

Ítems calificados como regulares. Factor 2 — adquisición del mismo servicio en la misma vigencia a nivel nacional: la Entidad contrata el servicio de aseo y cafetería de manera descentralizada, de modo que las direcciones seccionales adelantan procesos con el mismo objeto para sus sedes; no constituye indicio de colusión, pero se registra por transparencia y evidencia una oportunidad de agregación de demanda que la Entidad podría evaluar. Factor 3 — sustitutos: los únicos sustitutos son la planta propia y el Acuerdo Marco de Precios, que no satisface integralmente la necesidad; condición estructural del objeto, no modificable.

Suficiencia de la información pese a la exclusión. La exclusión de la segunda cotización deja una sola cotización válida; esta limitación fue compensada con dos referencias públicas de precio —los catálogos del Acuerdo Marco V para la Zona

21, con treinta y seis (36) proveedores— y con el histórico del contrato vigente indexado, de manera que ningún ítem se valoró con menos de dos datos y setenta y nueve (79) de los ochenta y seis (86) ítems se valoraron con tres o cuatro datos.

Conclusión del análisis de colusión. El resultado se ubica en rango bajo y obedece a la variación explicada del precio frente al contrato vigente y a condiciones estructurales del objeto, y a la coincidencia identificada entre las dos cotizaciones recibidas, que fue neutralizada mediante la exclusión de la cotización duplicada y la construcción del precio con fuentes públicas independientes. En el certamen de subasta la Entidad deberá aplicar los controles previstos en la Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas de Colombia Compra Eficiente, con referencia al costo laboral mínimo por perfil y a los mínimos aceptados por ítem del ANEXO 3 del libro Excel.

8.2	CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Fuentes empleadas y su ponderación. El presupuesto oficial se estructuró con cuatro fuentes: la cotización de SERVIESPECIALES S.A.S. BIC recibida en respuesta a la solicitud de información FGN-NC-SIP-441-2026; los catálogos de precios del Acuerdo Marco CCE-SNG-AMP-008-2025 para la Zona 21 —promedio de los ocho (8) proveedores de los Segmentos 1 y 2 y de los veintiocho (28) del Segmento 3, en su bloque ajustado con el SMMLV y el IPC de 2026—; el histórico del contrato FGN-NC-0267-2026 indexado a julio de 2026 con la serie de empalme del IPC; y los indicadores oficiales del DANE, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y del Banco de la República. De los ochenta y seis (86) ítems, setenta y ocho (78) se valoraron con cuatro datos, uno (1) con tres, seis (6) con dos y uno (1) con un solo dato.

Suficiencia y procedencia de la información. La circunstancia de disponer de una (1) sola cotización válida —la segunda cotización recibida fue excluida por provenir de una sociedad con la misma dirección registrada en el RUES y por ser idéntica a la primera— no obedece a una restricción impuesta por la Entidad sino a la respuesta del mercado, y fue compensada de manera expresa: el sondeo se publicó en el SECOP II como evento abierto, en cumplimiento del artículo 2.1.4.3.2.1 del Decreto 1081 de 2015; la ficha técnica no contiene exigencias que restrinjan la concurrencia; el precio no se determinó con la cotización sino con la concurrencia de cuatro fuentes, dos de ellas públicas y formadas en una licitación nacional con treinta y seis (36) proveedores; la contrastación se practicó ítem por ítem sobre bases comparables; y la subasta inversa somete el precio a la puja, de modo que los valores aquí determinados operan exclusivamente como techo.

Metodología del precio. Para cada ítem se aplicó la depuración estadística en dos rondas —exclusión de los datos superiores al promedio más una desviación estándar y fijación del mínimo aceptado en el promedio depurado menos una desviación estándar— y se adoptó el menor valor retenido igual o superior al mínimo aceptado. Los valores unitarios adoptados se expresan con dos (2) decimales, aplicando la regla de redondeo prevista en el pliego de condiciones (si el tercer decimal es igual o mayor que cinco, el segundo decimal se incrementa en uno), de modo que los precios techo de este documento, del ANEXO 4 del libro Excel y del formulario de propuesta económica coinciden exactamente. En veintiocho (28) ítems la primera ronda excluyó un dato por exceso, en la mayoría de los casos la cotización o el promedio del Segmento 3. En el componente de personal el criterio condujo a adoptar, para los cinco (5) perfiles operativos, el valor del catálogo del Acuerdo Marco ($3.324.124 mensuales antes de AIU), que equivale al costo laboral mínimo legal de 2026 estimado por Colombia Compra Eficiente, porque el valor del contrato vigente ($2.960.000 para el operario de aseo, cafetería y protocolo) resulta inferior al mínimo aceptado y su adopción como techo induciría ofertas artificialmente bajas; para el coordinador y los supervisores se adoptó el valor del contrato vigente indexado ($3.425.574 y $3.400.533), inferior a la cotización y superior al mínimo aceptado. En los insumos, el valor adoptado provino del catálogo de Segmentos 1 y 2 en treinta y seis (36) ítems, del catálogo del Segmento 3 en diecisiete (17), de la cotización en diecisiete (17) y del histórico indexado en nueve (9); en conjunto, la canasta mensual de insumos a precios adoptados ($197.187.026) se sitúa un 44 % por encima de la misma canasta a precios del contrato vigente ($136.900.621) y un 19 % por debajo del promedio del catálogo de Segmentos 1 y 2 ($244.462.285).

Estructura del precio. El valor base del servicio está integrado por el componente de personal, expresado como valor mensual por persona antes de AIU, y por los insumos, expresados a su precio unitario por presentación de cada bien. Sobre la totalidad del valor base —personal e insumos— se aplica el AIU del 10 %, mínimo legal del artículo 462-1 del Estatuto Tributario y valor predominante en el Acuerdo Marco, y sobre el AIU el IVA del 19 %. La maquinaria, los equipos, la dotación, el personal supernumerario, el profesional del SG-SST, la fumigación, el lavado de tanques y de fachadas y la gestión de residuos no tienen renglón de precio propio y se entienden incluidos en los precios unitarios ofertados y en el AIU. El componente de lavandería tiene renglón de precio propio, fuera del componente subastable: se paga por kilogramo procesado a un valor unitario fijo de $16.000 antes de IVA, más el IVA del 19 % ($3.040), esto es, $19.040 por kilogramo, sin AIU y con cargo a la apropiación propia del rubro presupuestal 02-02-02-009-007-01 “Servicios de lavado, limpieza y teñido”, independiente del monto agotable.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Reajuste del componente de personal. Los precios techo del personal corresponden a los valores de 2026 y no se proyectan por vigencia. El contrato preverá que el valor mensual por persona ofertado se reajuste año a año, a partir del 1 de enero de 2027 y del 1 de enero de 2028, en el mismo porcentaje del incremento del salario mínimo mensual legal vigente y del auxilio de transporte que decrete el Gobierno Nacional para cada año, esto es, con base en los datos oficiales y no en proyecciones; Los precios unitarios de los insumos se actualizarán con base en IPC acumulado de la vigencia anterior.

Precios techo del componente de personal (valores de 2026).

Ítem	Perfil	Cant.	Valor mensual por persona antes de AIU (precio techo)	Valor mensual antes de AIU (cantidad × precio)	Valor mensual por persona con AIU e IVA sobre AIU (referencia)	Fuente
P1	Coordinador del proyecto	1	$3.425.574	$3.425.574	$3.833.217	HISTÓRICO 0267-2026
P2	Supervisor con certificado de coordinador de trabajo en alturas y manipulación de alimentos	3	$3.400.533	$10.201.599	$3.805.197	HISTÓRICO 0267-2026
P3	Operario de aseo, cafetería y protocolo con certificación para manipulación de alimentos	137	$3.324.124	$455.404.988	$3.719.695	AMP S1-S2 MAYOR A HISTORICO DE LA ENTIDAD
P4	Operario de aseo	8	$3.324.124	$26.592.992	$3.719.695	AMP S1-S2 MAYOR A HISTORICO DE LA ENTIDAD
P5	Operario de mantenimiento certificado para trabajo en alturas	15	$3.324.124	$49.861.860	$3.719.695	AMP S1-S2 MAYOR A HISTORICO DE LA ENTIDAD
P6	Operario de mantenimiento con certificación del Consejo Nacional de Técnicos Electricistas – CONTE y certificado para trabajo en alturas	1	$3.324.124	$3.324.124	$3.719.695	AMP S1-S2 MAYOR A HISTORICO DE LA ENTIDAD
P7	Operario de jardinería con certificado para trabajo en alturas	8	$3.324.124	$26.592.992	$3.719.695	AMP S1-S2 MAYOR A HISTORICO DE LA ENTIDAD
	Total mensual (173 personas)	**173**		**$575.404.129**	**$643.877.221**	

Precios techo unitarios de los insumos (valor adoptado, antes de AIU). Las cantidades mensuales son estimadas y no obligatorias; los precios operan como techo unitario por ítem y como referencia para el análisis de precio artificialmente bajo.

Ítem	Descripción	Unidad	Cant. Mensual estimada	n	Precio techo unitario (antes de AIU)	Fuente del valor adoptado
1	Agua Potable	Botellón	40	4	$10.757	HISTÓRICO 0267-2026
2	Alcohol Industrial	Galón	50	4	$32.787	AMP S1-S2
3	Ambientador para habitaciones	Liquido aerosol seguro para la capa de ozono con capacidad mínima de 400 ml	100	4	$13.140	SERVIESPECIALES
4	Ambientador para Habitaciones	Liquido en recipiente plástico con capacidad mínima de 3.785 ml	100	4	$11.105	AMP S1-S2
5	Aromática para Infusión	Caja x 20 unidades	2500	4	$5.810	HISTÓRICO 0267-2026
6	Atomizadores	Botella de 500 cc	100	4	$3.572	AMP S1-S2
7	Azúcar Blanca	Bolsa de 200 sobres x 3,5 g	600	4	$9.315	AMP S1-S2
8	Balde	Unidad	20	4	$9.865	AMP S1-S2
9	Bayetilla Blanca	Unidad	120	4	$10.321	AMP S1-S2
10	Bayetilla Roja	Unidad	120	4	$10.574	AMP S1-S2

11	Bebida de Frutas	Caja x 20 sobre	80	4	$17.070	AMP S3
12	Biovarsol	Galón	80	4	$18.552	HISTÓRICO 0267-2026
13	Bolsa Plástica polietileno baja densidad, color negro, calibre mínim…	Paquete mínimo de 6	500	4	$1.224	AMP S1-S2
14	Bolsa Plástica polietileno baja densidad, color negro, calibre mínim…	Paquete mínimo de 6	50	4	$2.730	AMP S1-S2
15	Bolsa Plástica polietileno baja densidad, color blanco, calibre míni…	Paquete mínimo de 6	400	4	$3.059	AMP S1-S2
16	Bolsa Plástica polietileno baja densidad, color blanco calibre mínim…	Paquete mínimo de 6	200	3	$7.264	AMP S1-S2
17	Bolsa Plástica polietileno baja densidad, color negro calibre mínimo…	Paquete mínimo de 6	500	4	$5.576	SERVIESPECIALES
18	Bolsa Plástica polietileno baja densidad, color verde, calibre mínim…	Paquete mínimo de 6	150	4	$5.576	SERVIESPECIALES
19	Bolsa Tubular para Compactadora	Rollo de 69 cm de ancho por 10 metros de largo	20	2	$22.500	SERVIESPECIALES
20	Boneth	Unidad	5	4	$120.354	AMP S3
21	Botella de Vinagre x 500 ml	Unidad	50	2	$2.000	SERVIESPECIALES
22	Brillador	Unidad	20	4	$88.012	AMP S3
23	Brillador	Unidad	20	4	$64.148	AMP S3
24	Café	Libra	2100	4	$33.028	AMP S1-S2
25	Cepillo para Paredes y Techos	Unidad	30	4	$12.791	AMP S1-S2
26	Cepillo para Paredes (churrusco)	Unidad	30	4	$7.332	AMP S3
27	Cepillo Tipo Plancha	Unidad	30	4	$3.589	AMP S1-S2
28	Cera Polimérica	Galón	50	4	$36.989	AMP S1-S2
29	Champú para Alfombras y Tapizados	Galon	5	4	$18.526	AMP S3
30	Crema para Café	Bolsa de mínimo 100 sobres	80	4	$23.313	AMP S3
31	Creolina	Galón	50	4	$7.179	SERVIESPECIALES
32	Desinfectante De Alto Nivel	Galón	6	4	$17.852	SERVIESPECIALES
33	Escobas Blandas	Unidad	100	4	$4.659	AMP S1-S2
34	Escobas Duras	Unidad	50	4	$4.766	AMP S1-S2
35	Espátula Metálica	Unidad	5	4	$5.197	SERVIESPECIALES
36	Esponjilla abrasiva	Unidad	100	4	$486	AMP S1-S2
37	Esponjilla enmallada	Unidad	100	4	$1.125	SERVIESPECIALES
38	Filtro para Greca	Unidad	50	4	$4.532	AMP S1-S2
39	Guantes Amarillo	Par	150	4	$5.572	AMP S1-S2
40	Guantes Negro	Par	150	4	$6.159	AMP S1-S2
41	Guantes Rojo	Par	150	4	$6.397	AMP S1-S2
42	Haraganes	Unidad	10	4	$8.481	HISTÓRICO 0267-2026
43	Haraganes	Unidad	10	4	$54.502	AMP S1-S2
44	Hipoclorito	Galón	150	4	$10.641	SERVIESPECIALES
45	Jabón Abrasivo	Tarro 500 gr	100	4	$5.048	AMP S1-S2
46	Jabón de Dispensador para Manos	Galón	150	4	$18.185	AMP S3
47	Jabón para Loza	Recipiente plástico minino de 850gr	100	4	$11.848	AMP S3
48	Juego de Plato y Pocillo para Café	Juego	50	4	$15.390	SERVIESPECIALES
49	Champú para Alfombras y Tapizados	Galón	10	4	$15.413	AMP S1-S2

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

50	Limpiador Multiusos	Galon	100	4	$14.550	AMP S3
51	Limpiones	Unidad	100	4	$5.540	AMP S1-S2
52	Líquido para Limpiar Vidrios	Galón	100	4	$12.705	AMP S3
53	Lustrador de Muebles	Recipiente mínimo 200 ml	50	4	$7.383	AMP S3
54	Mecha para Trapero	Unidad	80	2	$6.253	HISTÓRICO 0267-2026
55	Mezclador	Paquete mínimo de 500	200	4	$7.674	AMP S1-S2
56	Pad	Unidad	20	4	$27.503	SERVIESPECIALES
57	Pad	Unidad	20	4	$38.060	AMP S3
58	Papel Higiénico	Rollo	100	4	$2.628	AMP S1-S2
59	Papel Higiénico	Paca x 4 rollos	950	4	$32.297	HISTÓRICO 0267-2026
60	Recogedor de Basura	Unidad	10	4	$6.733	AMP S1-S2
61	Removedor de Cera	Galón	50	4	$15.453	AMP S1-S2
62	Sellante para Pisos	Galón	50	4	$70.672	AMP S1-S2
63	Servilleta Papel	Paquete mínimo 100 unidades	200	4	$3.389	AMP S1-S2
64	Servilleta de Lujo Institucional	Paquete mínimo 50 unidades	100	2	$8.011	HISTÓRICO 0267-2026
65	Tapabocas	Caja mínimo 50 unidades	100	4	$17.665	AMP S3
66	Termo para Café	Unidad	30	4	$58.755	SERVIESPECIALES
67	Toallas para Manos de lujo	Unidad	100	4	$10.072	AMP S3
68	Trapero	Unidad	200	4	$8.018	AMP S3
69	Vaso de Vidrio	Unidad	80	4	$4.552	AMP S3
70	Vasos Biodegradables	Paquete mínimo de 50 unidades	1300	4	$8.121	AMP S1-S2
71	Bandeja Plástica	Unidad	50	4	$14.169	SERVIESPECIALES
72	Bandeja Acero	Unidad	50	4	$37.786	SERVIESPECIALES
73	Liquido Desengrasante	Galón	150	4	$19.336	SERVIESPECIALES
74	Toallas para Manos normal	Unidad	300	4	$9.393	AMP S1-S2
75	Destapador para Sanitario (Chupa)	Unidad	10	4	$4.977	AMP S1-S2
76	Gancho Industrial para Trapero 1.60	Unidad	20	2	$13.450	HISTÓRICO 0267-2026
77	Churrusco para Tubos de Greca	Unidad	10	4	$9.760	AMP S1-S2
78	Aro para Greca de 1 Litro	Unidad	5	2	$7.127	HISTÓRICO 0267-2026
79	Extensivos	Unidad	1	1	$55.900	SERVIESPECIALES

Estructura del presupuesto oficial (personal por cantidades y monto agotable). El componente de personal se presupuesta por cantidades: ciento setenta y tres (173) personas por veinticuatro (24) meses a los precios techo de 2026, por $13.809.699.102 antes de AIU. El saldo del presupuesto asignado, expresado en valor base, se destina a un monto agotable de $6.548.218.957 antes de AIU ($7.327.457.013 con AIU e IVA sobre el AIU; $305.310.709 mensuales equivalentes en promedio), que se ejecuta por dos conceptos: el suministro de insumos por consumo real, a los precios unitarios ofertados y previa solicitud del supervisor, y los reajustes anuales del componente de personal conforme a los decretos de salario mínimo de 2027 y 2028. El monto agotable de cada vigencia es el saldo de la apropiación de esa vigencia después de cubrir el personal a precio techo, de manera que se respetan los topes de la tabla de vigencias del proceso: $723.468.768 para diciembre de 2026 (apalancamiento con el CDP No. 50426 del 10 de agosto de 2026), $11.508.021.673 para 2027 y $10.549.019.867 para 2028 (vigencias futuras aprobadas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público). Sobre el subtotal de cada vigencia se aplican el AIU del 10 % y el IVA del 19 % sobre el AIU, con lo cual el valor del rubro 02-02-02-009-007 “Otros servicios” coincide, vigencia por vigencia, con la apropiación. El componente de lavandería no se financia con el monto agotable sino con la apropiación propia del rubro presupuestal, que se suman al

presupuesto oficial sin AIU, por cuanto el servicio de lavado de textiles no hace parte de la base gravable especial del artículo 462-1 del Estatuto Tributario:

Concepto	Vigencia 2026 (1 mes)	Vigencia 2027 (12 meses)	Vigencia 2028 (11 meses)	Total 24 meses
1. Personal – 173 personas a precios de 2026 (antes de AIU)	$575.404.129	$6.904.849.551	$6.329.445.422	$13.809.699.102
2. Monto agotable – insumos por consumo real a precios unitarios ofertados y reajustes anuales del personal (antes de AIU)	$71.127.388	$3.379.352.123	$3.097.739.446	$6.548.218.957
3. Subtotal antes de AIU (1 + 2)	$646.531.517	$10.284.201.674	$9.427.184.868	$20.357.918.059
4. AIU (10 % sobre el subtotal)	$64.653.152	$1.028.420.167	$942.718.487	$2.035.791.806
5. IVA (19 % sobre el AIU – art. 462-1 E.T.)	$12.284.099	$195.399.832	$179.116.512	$386.800.443
6. Componente de lavandería – apropiación propia del rubro 02-02-02-009-007-01 (valor con IVA del 19 %, sin AIU)	$500.000	—	—	$500.000
PRESUPUESTO OFICIAL (3 + 4 + 5 + 6) = apropiación de la vigencia	$723.968.768	$11.508.021.673	$10.549.019.867	$22.781.010.308
Monto agotable mensual equivalente con AIU e IVA	**$79.591.547**	**$315.124.585**	**$315.124.585**	**N/A**

Los recursos de cada vigencia no son trasladables a otra. En 2027 y 2028 el monto agotable mensual equivalente ($315.124.585 con AIU e IVA) cubre el 142,8 % del consumo mensual estimado de insumos a precios techo ($220.652.282 con AIU e IVA). En diciembre de 2026 la apropiación del rubro 02-02-02-009-007 ($723.468.768) cubre el personal a precio techo ($643.877.221 con AIU e IVA) y deja para el pedido de insumos de ese mes $79.591.547, equivalente al 36,1 % del consumo mensual estimado; el supervisor deberá dimensionar el pedido inicial de diciembre a ese saldo o programar parte de la primera entrega en enero de 2027, margen que se amplía con los precios resultantes de la subasta.

Diferencia entre el valor de las cantidades estimadas y el monto agotable. Los dos valores que el proceso maneja para el componente de insumos responden a preguntas distintas y no deben confundirse. El primero es el valor de las cantidades mensuales estimadas por veinticuatro (24) meses: es un instrumento de valoración que existe únicamente para ponderar los precios unitarios y hacer comparables las ofertas en la subasta inversa, no genera obligación de adquirir esas cantidades y no constituye un renglón del contrato. El segundo es el monto agotable: es el límite real de gasto, esto es, el máximo que la Entidad puede pagar por el suministro de insumos y por los reajustes anuales del personal, y se ejecuta exclusivamente contra consumo real. La comparación es la siguiente:

Concepto	Valor antes de AIU	Valor con AIU e IVA	Participación en el presupuesto oficial
Insumos valorados con las cantidades mensuales estimadas × 24 meses (base de comparación de las ofertas en la subasta)	$4.732.488.612	$5.295.654.757	23,25 %
Monto agotable del contrato (saldo de la apropiación de cada vigencia después de cubrir el componente de personal)	$6.548.218.957	$7.327.457.013	32,16 %
Diferencia	**$1.815.730.345**	**$2.031.802.256**	**8,92 %**

La diferencia de $2.031.802.256 con AIU e IVA —el 8,92 % del presupuesto oficial— no es un excedente disponible para adquirir más insumos. Es la reserva con la que se financian los reajustes anuales del componente de personal de 2027 y de 2028, que no fueron incorporados a los precios techo. Por eso la cobertura aparente del monto agotable sobre el consumo estimado —138,37 %, equivalente a 33,2 meses de consumo a precios techo— no debe leerse como holgura: si el incremento del salario mínimo de las dos anualidades se sitúa en el promedio de los últimos cinco años (14,13 %), esa misma bolsa cubre apenas el 77,3 % del consumo estimado a precios techo. Dicho de otro modo, el monto agotable atiende dos destinaciones concurrentes y su suficiencia depende de ambas, razón por la cual el pliego debe prever que el supervisor programe los pedidos mensuales considerando la reserva necesaria para el reajuste.

Estructura de la oferta: componente fijo y componente subastable. La Entidad estructura la oferta económica en dos componentes de naturaleza distinta. El componente de personal es un componente fijo: la Entidad determina en este estudio el valor mensual por persona de cada perfil, ese valor es idéntico para todos los proponentes y no es objeto de puja. El componente de insumos es el componente subastable: cada proponente ofrece los precios unitarios de los setenta y nueve (79) bienes y es allí donde se produce la competencia. A precios techo el componente subastable asciende a $4.732.488.612,00 antes de AIU (equivalente a $5.295.654.756,83 con AIU e IVA, el 25,52 % del valor total de la oferta) y el componente fijo a $13.809.699.102,24 antes de AIU ($15.453.053.295,40 con AIU e IVA, el 74,48 %). El componente de

lavandería no hace parte de la oferta: su valor unitario lo fija la Entidad y se paga por consumo real con cargo a la apropiación “Servicios de lavado, limpieza y teñido”, sin incidir en el valor que se somete a la puja.

Razones de la decisión. El precio del personal está determinado por la legislación laboral y no por el mercado: el margen entre el valor adoptado y el costo laboral mínimo legal es estrecho y la puja sobre él no persigue eficiencia sino compresión de la remuneración de ciento setenta y tres (173) trabajadores, con el riesgo consiguiente de incumplimiento, rotación y sanciones. Someterlo a la subasta obligaba, además, a establecer un precio piso y una regla de reconstrucción de precios de comprensión difícil, que introduce riesgo de error y de observaciones en el certamen y en la etapa de suscripción. Al fijar el componente de personal, la oferta se reduce a un solo objeto de competencia —el precio de los insumos—, la comparación entre proponentes es inmediata y la reconstrucción de los precios unitarios se agota en una operación aritmética elemental. La Entidad renuncia con ello a un margen teórico, decisión que se adopta por considerar que la certeza del procedimiento y la protección del componente laboral prevalecen sobre ese ahorro potencial, tanto más cuanto que la verificación de suficiencia demuestra que el monto agotable sigue siendo suficiente en todos los escenarios razonables.

Suficiencia del precio fijo del personal. El valor adoptado para los cinco perfiles operativos —$3.324.124 mensuales por persona antes de AIU— supera en 18,97 % el costo laboral mínimo legal de 2026, que la Entidad liquidó en $2.794.010 mensuales: salario mínimo ($1.750.905, Decreto 1469 de 2025), auxilio de transporte ($249.095, Decreto 1470 de 2025), cesantías, intereses sobre cesantías y prima de servicios liquidados sobre la suma de ambos conceptos, vacaciones, aporte a pensión del 12 %, aporte a riesgos laborales de la clase III (2,436 %), aporte a caja de compensación familiar del 4 % y dotación ordinaria de tres (3) entregas anuales, sin aportes a salud, SENA e ICBF por operar la exoneración del artículo 114-1 del Estatuto Tributario. Ese diferencial del 18,97 % cubre los componentes de costo que la ficha técnica exige y que el cálculo legal no captura —capacitaciones, exámenes médicos ocupacionales, certificaciones de trabajo en alturas y de manipulación de alimentos, personal supernumerario y reemplazos, y el profesional del SG-SST—, de manera que el valor fijado remunera el servicio sin trasladar al contratista un costo no financiado.

Mecanismo de oferta y de subasta: la puja recae sobre el valor de los insumos. El formulario de propuesta económica reproduce la estructura del precio. El bloque de personal viene diligenciado por la Entidad y el proponente no lo modifica; el porcentaje de AIU se fija en el diez por ciento (10 %), mínimo previsto en el artículo 462-1 del Estatuto Tributario, y tampoco es objeto de oferta. El proponente diligencia únicamente los precios unitarios de los setenta y nueve (79) insumos, ninguno de los cuales puede superar el precio techo de su ítem. De esa manera la oferta económica se resuelve en un solo valor: el VALOR DEL COMPONENTE SUBASTABLE, que es la sumatoria de los precios unitarios ofertados multiplicados por las cantidades mensuales estimadas y por veinticuatro (24) meses, antes de AIU. Es el valor que el proponente registra en el sobre económico del SECOP II y el que debe coincidir exactamente con el formulario de propuesta económica; el AIU del 10 % y el IVA del 19 % sobre el AIU se aplican sobre él de manera uniforme para todos los proponentes y no son objeto de puja. A precios techo ese valor asciende a $4.732.488.612,00 y constituye el valor máximo admisible de la oferta inicial.

Valor de arranque y desarrollo del certamen. El valor de arranque de la subasta es el menor valor del componente subastable entre las ofertas iniciales válidas presentadas en el sobre económico, conforme al artículo 2.2.1.2.1.2.2 del Decreto 1082 de 2015, y los lances se formulan sobre ese mismo valor, mejorándolo en el margen mínimo previsto en el pliego, que se calcula sobre ese mismo valor: con el dos por ciento (2 %) previsto, el margen equivale a $94.649.772,24 a precios techo. Como el componente de personal y el porcentaje de AIU son idénticos en todas las ofertas, la oferta con el menor componente subastable es necesariamente la de menor valor total, de modo que subastar el componente de insumos y subastar el valor total de la oferta conducen al mismo adjudicatario. La Entidad opta por la primera formulación porque expresa el certamen en la magnitud sobre la que efectivamente se compite y evita que el proponente deba razonar sobre un valor cuya mayor parte no puede modificar; por la misma razón lo expresa antes de AIU, pues el AIU y el IVA sobre el AIU son un factor constante (1,119) que no altera el orden de las ofertas ni el adjudicatario.

Valor del contrato. El valor por el cual se suscribe el contrato no es el valor adjudicado en la subasta sino el presupuesto oficial de $22.781.010.308, porque el componente de insumos se contrata como bolsa a monto agotable y no por las cantidades estimadas, y el componente de lavandería se contrata por la apropiación propia de su rubro ($500.000 para la vigencia 2026), susceptible de adición en las vigencias siguientes según el gasto que se genere. El componente subastable adjudicado cumple dos funciones: determinar el adjudicatario y fijar los precios unitarios con los que se pagará el consumo real de insumos durante la ejecución. Cuanto menor sea ese valor, mayor será la cantidad de insumos que la bolsa alcanza a cubrir y mayor el saldo disponible para los reajustes anuales del personal.

Reconstrucción de los precios unitarios al cierre de la subasta. Culminada la subasta, el adjudicatario presentará el formulario ajustado aplicando la siguiente regla, que la Entidad publica con el pliego: la reducción entre el valor de su componente subastable inicial y el valor adjudicado se aplica en igual proporción a la totalidad de sus precios unitarios de insumos, mediante un porcentaje único que resulta de dividir el valor adjudicado entre el valor inicial. El componente de personal y el porcentaje de AIU no se modifican. Los precios unitarios se expresan con máximo dos (2) decimales y la diferencia que resulte del redondeo se imputa al ítem de mayor valor total, de manera que la suma coincida exactamente

con el valor adjudicado. Ningún precio unitario reconstruido podrá ser inferior a un peso ($1,00). La reconstrucción es, por tanto, una sola multiplicación por ítem: si el componente subastable pasa de $4.732.488.612,00 a $3.312.742.028,40, el porcentaje único es del 30,00 % y cada precio techo se multiplica por 0,70.

Límites del componente subastable y causal de rechazo. El componente subastable no tiene precio piso por ítem: su formación es exclusivamente comercial. No obstante, ninguna oferta puede situar ese componente en cero o en un valor negativo, pues ello equivaldría a ofrecer el suministro de insumos a título gratuito y haría inejecutable el contrato; el valor base de la oferta no puede, en consecuencia, descender de $13.809.699.102,24 antes de AIU ($15.453.053.295,40 con AIU e IVA), que corresponde al componente fijo de personal. **Cualquier oferta o lance por debajo de esos límites será rechazado.** Adicionalmente, cuando el componente subastable descienda por debajo de $3.165.992.129,76 —valor en el que la canasta mensual de insumos alcanza los mínimos aceptados ítem por ítem del ANEXO 3 de este estudio, equivalente a un descuento del 33,10 %— la Entidad aplicará con especial rigor el procedimiento de análisis de ofertas con precio artificialmente bajo del artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015 y de la guía de Colombia Compra Eficiente, requiriendo la sustentación de la estructura de costos.

Profundidad de la puja. El cuadro siguiente muestra el efecto de distintos descuentos sobre el precio de los insumos.

Descuento sobre los precios techo de insumos	Canasta mensual de insumos	VALOR DEL COMPONENTE SUBASTABLE (24 meses, antes de AIU) — valor de la puja
0 % (precios techo)	$197.187.025,50	$4.732.488.612,00
10 %	$177.468.322,95	$4.259.239.750,80
20 %	$157.749.620,40	$3.785.990.889,60
30 %	$138.030.917,85	$3.312.742.028,40
33,10 % (mínimos ANEXO 3)	$131.916.338,74	$3.165.992.129,76
40 %	$118.312.215,30	$2.839.493.167,20
50 %	$98.593.512,75	$2.366.244.306,00
100 % (límite absoluto)	**$0,00**	**$0,00**

La lectura del cuadro deja dos conclusiones. La primera, que el rango de puja del proceso es la totalidad del componente subastable —$4.732.488.612,00 antes de AIU—, magnitud sobre la cual se calcula el margen mínimo de mejora del lance ($94.649.772,24 con el 2 %); expresada con AIU e IVA esa misma puja asciende a $5.295.654.756,83 y representa el 25,52 % del valor total de la oferta. La segunda, que cada punto de descuento libera recursos del monto agotable y aumenta la capacidad del contrato para absorber los incrementos del año 2027 y de 2028

Verificación de suficiencia del monto agotable. Como el monto agotable atiende simultáneamente los insumos y los reajustes del personal, la Entidad verificó su suficiencia sin incorporar ninguna proyección al precio. El consumo estimado de insumos por cantidades durante veinticuatro (24) meses a precios techo asciende a $4.732.488.612 ($197.187.026 mensuales), de modo que el monto agotable cubre el 138,4 % de ese consumo y deja un saldo de $1.815.730.345 para los reajustes del personal; el monto agotable mensual con AIU e IVA ($305.310.709) supera en 92,6 % la bolsa mensual del contrato antecedente ($158.505.907), que atendía únicamente insumos y maquinaria. Aplicando a los precios de personal distintos incrementos hipotéticos del salario mínimo, que se usan exclusivamente para esta verificación, se obtiene:

Escenario de incremento del SMMLV (solo para la verificación)	Costo del reajuste del personal en 24 meses (antes de AIU)	Saldo del monto agotable para insumos	Cobertura del consumo estimado a precios techo	Cobertura a precios del contrato vigente	¿Suficiente?
Inflación proyectada (MFMP 2026: 4,40 % para 2027; meta Banco de la República 3,00 % para 2028) (4,40 % / 3,00 %)	$780.547.209	$5.767.671.747	121,9 %	175,5 %	SÍ
Promedio del incremento del SMMLV 2017-2026 (9,90 % / 9,90 %)	$1.999.621.030	$4.548.597.926	96,1 %	138,4 %	SÍ – a precios del antecedente
Promedio del incremento del SMMLV 2022-2026 (14,13 % / 14,13 %)	$2.890.188.563	$3.658.030.393	77,3 %	111,3 %	SÍ – a precios del antecedente
Incremento del SMMLV decretado para 2026 (escenario de estrés) (23,00 % / 23,00 %)	$4.834.487.954	$1.713.731.003	36,2 %	52,2 %	PARCIAL

Componente de lavandería: valor unitario fijo y apropiación propia. El componente de lavandería se presupuesta como un ítem independiente del componente subastable, con un valor unitario fijo por kilogramo procesado que la Entidad determina en este estudio y que no es objeto de oferta ni de puja. El valor se fijó en $16.000 antes de IVA, que corresponde a la mediana de los cinco (5) valores por kilogramo de la cotización obtenida en el sondeo del servicio de lavandería —blancos institucionales $16.000, toallas y paños $10.000, manteles y textiles de cafetería $20.000, ropa de cama para alojamiento

$15.000 y otros textiles $18.000—; los ítems cotizados por unidad o por metro cuadrado no se incluyen en la mediana. Sobre ese valor se liquida el IVA del 19 % como valor fijo ($3.040), para un valor de $19.040 por kilogramo, sin AIU. El servicio se paga por consumo real, según el peso registrado en el acta de recepción firmada por el supervisor, con cargo a la apropiación propia del rubro presupuestal 02-02-02-009-007-01 “Servicios de lavado, limpieza y teñido”, y no al monto agotable. Para la vigencia 2026 la Entidad asignó a este componente QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000) con IVA, valor que se adiciona al presupuesto oficial del proceso. Esa apropiación constituye el valor inicial del componente y no un límite de la necesidad ni un compromiso de consumo mínimo: el gasto real podrá ser superior y, para las vigencias 2027 y 2028, la Entidad podrá adicionar los recursos que demande el gasto efectivamente generado, previa expedición del certificado de disponibilidad presupuestal y dentro del límite previsto en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993. La situación del componente es la siguiente:

Concepto	Vigencia 2026	Vigencias 2027 y 2028	Referencia
Apropiación presupuestal del componente (rubro 02-02-02-009-007-01) con IVA	$500.000	Por adicionar según el gasto generado	N/A
Valor antes de IVA / IVA del 19 %	$420.168,07 / $79.831,93	—	Sin AIU
Kilogramos que cubre la apropiación (a $19.040 por kg)	26,26 kg	—	Referencia, no obligatoria
Reserva para reajustes del personal con AIU e IVA (monto agotable − insumos estimados × 24 meses a precios techo)	$2.031.802.256	$2.031.802.256	No afectada: la lavandería no se paga con cargo al monto agotable

Al financiarse con una apropiación propia, el componente de lavandería no consume el monto agotable ni reduce la reserva destinada a los reajustes anuales del personal, que se mantiene en $2.031.802.256 con AIU e IVA (9,02 % de incremento anual absorbible). La apropiación de $500.000 cubre aproximadamente 26 kilogramos, esto es, el consumo inicial de diciembre de 2026. La referencia de precio proviene de una única cotización, porque el sondeo del servicio de lavandería no obtuvo otras respuestas ni existen históricos con fichas iguales; por esa razón se adoptó la mediana y no el máximo de los valores cotizados por kilogramo. El detalle se presenta en el bloque G del ANEXO 4 del libro Excel.

Verificación en la Tienda Virtual del Estado Colombiano. Existe el Acuerdo Marco de Precios para la Prestación del Servicio Integral de Aseo y Cafetería V, que no se utilizará por las razones técnicas, operativas, territoriales, económicas y de plazo expuestas en el numeral 4.4. La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, mediante respuesta del 7 de septiembre de 2026 a la PQRSD No. 1_2026_08_11_010601, confirmó que las actividades y los perfiles requeridos por la Entidad no están comprendidos en el instrumento, que su minuta no contempla cláusula de inclusión de nuevos bienes o servicios y que, al no encontrarse los bienes y servicios requeridos en ningún mecanismo de agregación de demanda, la Entidad puede adelantar la compra pública por la modalidad de selección que resulte aplicable conforme al artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, dejando constancia de ello en su análisis previo, como se hace en el presente documento. A lo anterior se suma que la fecha máxima de ejecución de las órdenes de compra derivadas del instrumento —8 de julio de 2028— no cubre el plazo del contrato, que se extiende hasta el 30 de noviembre de 2028.

Riesgo de colusión. La lista de chequeo arrojó un resultado de 74,00 %, en el límite inferior del rango de riesgo bajo, atribuible a la variación explicada del precio frente al contrato vigente, a condiciones estructurales del objeto y a la coincidencia entre las dos cotizaciones recibidas, neutralizada mediante la exclusión de la cotización duplicada; el comité estructurador deberá tener presente esa coincidencia en la etapa de evaluación.

Conclusión de pertinencia de factores diferenciales e inclusión. El objeto es especialmente apto para las medidas afirmativas analizadas, por vincular 173 personas en perfiles operativos durante veinticuatro meses. En concreto, la Entidad debe: prever criterios habilitantes diferenciales para Mipyme —en número de contratos y garantía de seriedad— y para emprendimientos y empresas de personas con discapacidad; incorporar la condición especial de ejecución del artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015 en el 10 % del personal, con mecanismo de acreditación y verificación; incorporar la cláusula de vinculación de jóvenes del artículo 8 de la Ley 2119 de 2021 con base de cálculo sobre los cargos de perfil profesional o tecnológico; adoptar las condiciones especiales de ejecución del Decreto 0287 de 2026 —integración del equipo de trabajo y subcontratación inclusiva— y las especificaciones de accesibilidad; y transcribir íntegramente los factores de desempate. No debe anunciar puntajes adicionales por ningún concepto, por resultar incompatibles con la adjudicación por menor precio de la subasta inversa. La convocatoria limitada a Mipyme no procede por el valor del proceso.

9. FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes oficiales consultadas para la elaboración del presente estudio del sector:

Departamento Administrativo Nacional de Estadística — DANE. Índice de Precios al Consumidor, serie de empalme, boletines de diciembre de 2024, diciembre de 2025 y julio de 2026. www.dane.gov.co

Departamento Administrativo Nacional de Estadística — DANE. Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, revisión 4 adaptada para Colombia, CIIU Rev. 4 A.C. 2022.

Ministerio del Trabajo — Decretos de fijación del salario mínimo mensual legal vigente 2016 a 2026 (Decreto 1469 de 2025 para 2026). Ministerio de Hacienda y Crédito Público — Marco Fiscal de Mediano Plazo 2026. Banco de la República — meta de inflación.

Agencia Nacional de Contratación Pública — Colombia Compra Eficiente. Estudio del sector del Acuerdo Marco de Precios para la Prestación del Servicio Integral de Aseo y Cafetería V (proceso CCE-SNG-AMP-008-2025); catálogos de precios del Acuerdo Marco, Segmentos 1 y 2 y Segmento 3, Zona 21, bloques ajustados 2026; Guía para comprar en la TVEC a través del Acuerdo Marco; Guía para la elaboración de estudios del sector; Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas; Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes; Manual para la identificación y cobertura del riesgo; SECOP II y Tienda Virtual del Estado Colombiano. www.colombiacompra.gov.co

Fiscalía General de la Nación. Formato solicitud de elaboración de estudio del sector FGN-AP07-F-42 (versión ajustada de septiembre de 2026), ficha técnica de bienes y servicios FGN-AP07-F-07, solicitud de información a proveedores FGN-NC-SIP-441-2026, archivo "Comparación de precios ZONA 21", matriz de riesgos previsibles y nota técnica de salvedades de la estructuración económica; documento complementario del contrato electrónico FGN-NC-0267-2026 y anexo de oferta económica de ASEAR S.A.S. E.S.P. (proceso FGN-NC-IPSE-0015-2026); expedientes de los contratos FGN-NC-0210-2024, FGN-NC-0207-2022 y FGN-NC-0132-2022; oficio de consulta a Colombia Compra Eficiente radicado 2026303000923742 del 11 de agosto de 2026.

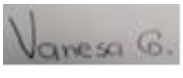
SERVIESPECIALES S.A.S. BIC. Cotización del 3 de septiembre de 2026 presentada a través del SECOP II (CO1.RANL.9643621). S&A SERVICIOS Y ASESORÍAS S.A.S. Cotización del 3 de septiembre de 2026 presentada a través del SECOP II (CO1.RANL.9644101), no tenida en cuenta. Registro Único Empresarial y Social – RUES, consulta de los cotizantes. www.rues.org.co Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. Respuesta del 7 de septiembre de 2026 a la PQRSD No. 1_2026_08_11_010601 (petición de la Entidad del 11 de agosto de 2026), suscrita por la Gestora del Acuerdo Marco. Ministerio del Trabajo. Decreto 1470 de 2025, por el cual se fija el auxilio de transporte para 2026.

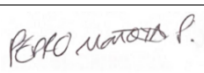
AUREX CAPITAL GROUP (NIT 902.053.411-3). Cotización de servicios de lavandería obtenida en el sondeo FGN-SIP-023-2026 (estudio del sector No. 478), referencia del valor unitario del componente de lavandería.

Departamento Administrativo de la Función Pública — Gestor Normativo (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 816 de 2003, Ley 1474 de 2011, Ley 2069 de 2020, Ley 2101 de 2021, Ley 2119 de 2021, Ley 2232 de 2022, Ley 2466 de 2025, Decreto 1082 de 2015, Decreto 1794 de 2013, Decreto 1625 de 2016, Decreto 1860 de 2021, Decreto 1600 de 2024, Decreto 0287 de 2026, Decreto 1575 de 2007, Decreto 1843 de 1991, Decreto 1496 de 2018, Resolución 2674 de 2013, Resolución 4272 de 2021, Resolución 773 de 2021, Resolución 2184 de 2019). www.funcionpublica.gov.co

Libro Excel "ESTUDIO DEL SECTOR – ASEO, CAFETERÍA, MANTENIMIENTO Y JARDINERÍA 2026-2028" (PORTADA, ANEXOS 1 a 4, ÍNDICES IPC Y SMMLV y bases de los catálogos del AMP), que hace parte integral de este documento.

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	$22.781.010.308
VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS **M/CTE, INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS, EL AIU, EL IVA, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES A QUE HAYA LUGAR.**	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

	Nombre y cargo	Fecha	Firma
Elaboró	ANDRÉS ERNESTO SOTO DE LAVALLE — Grupo de Análisis del Sector Económico y de Oferentes	19-10-2026 Alcance 27/10/2026	
Revisó y aprobó	VIVIAN VANESSA GONZALEZ VILLALBA— Coordinador del Equipo de Estudios del Sector	19-10-2026 Alcance 27/10/2026	

Revisó y aprobó — Estructurador Técnico	MARIA DEL PILAR SUAREZ CIFUENTES- **Estructurador Técnico**	19-10-2026	
Revisó y aprobó — Estructurador Técnico	VISMAR JOSÉ BLANCO MONTES- **Estructurador Técnico**	19-10-2026	
Revisó y aprobó — Estructurador Técnico	PEDRO FERNANDO MONTOYA PINZÓN- **Estructurador Técnico**	19-10-2026	
Revisó y aprobó — Estructurador Financiero	Lina Cecilia Luna Gutiérrez- Subdirección Financiera	19-10-2026	
Revisó y aprobó -Jurídico	Adriana Camila Gómez Ducuara - Subdirección Gestión Contractual	19-10-2026	