

**INFORME DE EVALUACIÓN DEFINITIVO
INVITACIÓN PÚBLICA N° 003 DE 2025
PLAZA MAYOR MEDELLÍN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A.**

En el marco de lo dispuesto en el cronograma del pliego de condiciones de la Invitación Pública N° 003 de 2025, el Comité Evaluador del proceso se permite comunicar el informe definitivo de evaluación de las propuestas presentadas.

Siendo las 04:00 pm del 15 de mayo de 2025, PLAZA MAYOR MEDELLÍN S.A dio apertura a las ofertas presentadas al correo invitacionespublicas@plazamayor.com.co dentro del proceso de Invitación Pública 003 de 2025, de conformidad con el plazo previsto en el cronograma del pliego de condiciones y la Adenda N° 1.

De conformidad con lo mencionado, se recibieron las siguientes propuestas:

	PROPONENTE	FECHA DE RECEPCIÓN	HORA LOCAL DE RECEPCIÓN
1	INTERASEO	15 de mayo de 2025	1:23 pm
2	ASEAR S.A ESP	15 de mayo de 2025	2:46 pm
3	AMERICANA DE SERVICIOS LTDA	15 de mayo de 2025	3:11 pm
4	PULKRO S.A.S	15 de mayo de 2025	3:48 pm
5	SEISO S.A.S.	15 de mayo de 2025	3:54 pm

Por fuera del horario indicado en el pliego de condiciones, no fue presentada ninguna propuesta.

El día 20 de mayo de 2025 se publicó en la página web el informe de evaluación preliminar, el cual arrojó como resultado lo siguiente:

PROPONENTE	REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS	CONDICIONES DE EXPERIENCIA	CAPACIDAD TÉCNICA	RESULTADO
INTERASEO	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO
AMERICANA DE SERVICIOS	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	NO HABILITADO
ASEAR	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	NO HABILITADO
PULKRO	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO
SEISO	CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	NO HABILITADO

En virtud del resultado de evaluación preliminar, se concedió hasta el día 22 de mayo de 2025 a las 10:00 am para la presentación de la subsanación pertinente.

No obstante, el día 21 de mayo de 2025 durante el término de traslado del informe de evaluación preliminar se pusieron en conocimiento de todos los proponentes cada una de las propuestas allegadas. En esa misma fecha, se solicitó al proponente PULKRO aclarar el valor del AU del personal fijo y eventual, obteniendo respuesta el mismo día donde el proponente manifestó que el AU presentado del 8% resultaba razonable y justificado, sustentado en eficiencia operativa y economías de escala. Así mismo, indicó que su propuesta no requería inversiones nuevas, lo que aumentaba la sostenibilidad y la capacidad de respuesta inmediata.

Posteriormente, los días 22 y 26 de mayo de 2025 respectivamente, los proponentes INTERASEO y ASEAR presentaron observaciones frente a la oferta económica del proponente PULKRO S.A.S, argumentando que el porcentaje de AU ofertado podría generar desequilibrios económicos injustificados.

Teniendo en consideración las observaciones formuladas por los oferentes y la necesidad de realizar un análisis técnico y económico más detallado de los argumentos presentados a Plaza Mayor Medellín S.A. procedió el día 26 de mayo de 2025 con la suspensión del proceso.

Durante la suspensión del proceso se requirió nuevamente al proponente PULKRO S.A.S quién presentó oficio y documentación adicional con el fin de acreditar su capacidad técnica, operativa y financiera.

Dentro de la información aportada se evidenció que el proponente es una organización dedicada a la prestación de servicios integrales de aseo y mantenimiento, con sede principal en el oriente del país y presencia operativa en diferentes regiones, incluyendo sucursal en Medellín y su actividad económica se orienta a la prestación de servicios de aseo integral, mantenimiento locativo, lavandería industrial y consejería institucional, bajo un enfoque de calidad, eficiencia operativa y cumplimiento normativo.

Desde su creación, la empresa ha consolidado una cobertura nacional sólida, atendiendo a entidades públicas y privadas mediante modelos de servicio flexibles y personalizados. Esta estrategia le ha permitido posicionarse como un aliado estratégico confiable, con una estructura operativa que supera los tres mil (3.000) colaboradores en todo el territorio nacional.

Así mismo, la empresa argumentó que cuenta con contratos de gran escala con entidades públicas y privadas, los cuales garantizan estabilidad financiera y flujos de ingresos sostenibles, respaldados por una gestión operativa eficiente y un estricto cumplimiento contractual. Y que su presencia en los 32 departamentos del país da evidencia la capacidad logística, administrativa y técnica para atender operaciones de amplia cobertura.

Adicionalmente, destacó que, mantiene alianzas estratégicas con diversos actores nacionales que fortalecen su operación en materia tecnológica, logística, de salud ocupacional, aseguramiento y

formación del talento humano. Estas relaciones colaborativas permiten optimizar costos, mejorar la calidad del servicio y consolidar procesos de mejora continua en toda la cadena de suministro.

En cuanto a la Regional Antioquia, de conformidad con la información aportada se evidencia que dispone de una oficina equipada, desde la cual puede coordinar de manera directa los servicios institucionales requeridos

Con base en los documentos anexados, el área financiera de Plaza Mayor Medellín S.A. requirió información adicional con el fin de validar la capacidad financiera del proponente, evidenciando finalmente que cumplía con los indicadores establecidos en el pliego de condiciones.

En la misma línea, después de un análisis riguroso se concluyó que la norma tributaria, específicamente en materia del Impuesto sobre las Ventas (IVA), establece una presunción legal mínima del 10% para el componente AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad) cuando se trata de contratos de prestación de servicios en el sector de la construcción o servicios integrales.

No obstante, esta presunción no significa que el contratista deba necesariamente ganar ese 10%, sino que la base gravable para calcular el IVA no podrá ser inferior a dicho porcentaje. En otras palabras, el AIU del 10% es un parámetro fiscal para efectos de liquidar el impuesto, no una regla que determine la utilidad real del contrato.

Desde la perspectiva tributaria, esta disposición tiene efectos exclusivamente fiscales, es decir, solo influye en el cálculo del impuesto a cargo, sin incidir en la validez, ejecución o equilibrio económico del contrato.

Por tanto, puede ocurrir que un contratista, por razones comerciales o estratégicas, decida reducir su margen de utilidad (por ejemplo, aceptar una utilidad menor al 10%), sin que esto implique que esté presentando una oferta en pérdida. Lo que sucederá en ese caso es que, al aplicar la presunción tributaria, el impuesto a las ventas se liquida sobre la base fiscal presunta, lo que incrementa el IVA a pagar o trasladar, pero no afecta la viabilidad económica de la oferta.

Una vez analizadas las aclaraciones del proponente PULKRO SAS y terminado el plazo de suspensión estipulado, Plaza Mayor Medellín S.A. procedió por medio de la Resolución N° 142 del 28 de octubre de 2025 con la reanudación del proceso de invitación pública a partir de la misma fecha.

En consecuencia, se revisaron los documentos presentados para la subsanación evidenciando lo siguiente:

A. INTERASEO

Consolidado de la evaluación técnica, jurídica y financiera:

REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS	CONDICIONES DE EXPERIENCIA	CAPACIDAD TÉCNICA	RESULTADO
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO

B. ASEAR

Consolidado de la evaluación técnica, jurídica y financiera:

REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS	CONDICIONES DE EXPERIENCIA	CAPACIDAD TÉCNICA	RESULTADO
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO

Dentro del término de traslado del informe de evaluación preliminar el proponente allegó la siguiente información:

CAPACIDAD FINANCIERA:

- El proponente presentó los estados financieros correspondientes al periodo 2024-2023 de conformidad con lo exigido en el numeral 8.2 “CAPACIDAD FINANCIERA” del pliego de condiciones.

En consecuencia, el proponente se encuentra HABILITADO dentro del presente proceso.

C. AMERICANA DE SERVICIOS LTDA

Consolidado de la evaluación técnica, jurídica y financiera:

REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS	CONDICIONES DE EXPERIENCIA	CAPACIDAD TÉCNICA	RESULTADO
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO

CAPACIDAD FINANCIERA:

- El proponente presentó los estados financieros correspondientes al periodo 2024-2023 de conformidad con lo exigido en el numeral 8.2 “CAPACIDAD FINANCIERA” del pliego de condiciones.

En consecuencia, el proponente se encuentra HABILITADO dentro del presente proceso.

D. PULKRO S.A.S:

REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS	CONDICIONES DE EXPERIENCIA	CAPACIDAD TÉCNICA	RESULTADO
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO

E. SEISO S.A.S.

REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS	REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS	CONDICIONES DE EXPERIENCIA	CAPACIDAD TÉCNICA	RESULTADO
CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	RECHAZADO

El proponente presentó la subsanación requerida por fuera del tiempo establecido en el cronograma del proceso, es decir, a las 5:39 pm. Teniendo en cuenta que para todos los proponentes los términos eran iguales y perentorios, para no vulnerar el principio de transparencia y de acuerdo con lo señalado en el literal j del numeral 12 “CAUSALES DE RECHAZO Y/O ELIMINACIÓN” que reza: “j. Cuando el proponente no haya respondido requerimientos de información- subsanación de PLAZA MAYOR MEDELLÍN S.A en el plazo otorgado para ello, o los responda de manera insatisfactoria o inconsistente, o lo haga modificando la propuesta”. Se entiende RECHAZADA la propuesta.

En consideración a lo anterior el Comité Evaluador del presente proceso de selección de conformidad con el detalle de la verificación de requisitos habilitantes, posterior a la subsanación, concluye:

PROPONENTE	REQUISITOS HABILITANTE S JURÍDICOS	REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS	CONDICIONES DE EXPERIENCIA	CAPACIDAD TÉCNICA	RESULTADO
INTERASEO	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO
ASEAR	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO
AMERICANA DE SERVICIOS LTDA	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO
PULKRO S.A.S	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	HABILITADO
SEISO S.A.S.	CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	RECHAZADO

Verificado el cumplimiento de los requisitos habilitantes por parte de los proponentes y teniendo en cuenta la documentación entregada en el término de subsanación, según las condiciones establecidas en el proceso de Invitación Pública N° 003 de 2025, se procede a evaluar las ofertas habilitadas así:

CRITERIO DE EVALUACIÓN	PUNTAJE MÁXIMO	INTERASEO	ASEAR	AMERICANA DE SERVICIOS	PULKRO
Factor Económico servicio para funcionamiento Plaza Mayor Medellín S.A	500	366,7	385	385	500
Factor Económico servicio para Eventos	200	160	200	160	200
Factor Económico Alquiler de equipos fijos	100	100	80,76	44,3	44,6
Valores Agregados	200	200	200	200	200
TOTAL	1000	826,7	865,8	789,3	944,6

Según las condiciones establecidas en el proceso de Invitación Pública No. 003 de 2025, se determina el orden de elegibilidad de la siguiente manera:

PROPONENTE	ORDEN DE ELEGIBILIDAD
PULKRO	1
ASEAR	2
AMERICANA DE SERVICIOS	3
INTERASEO	4

El presente informe se elabora a los treinta (30) días del mes de octubre de 2025.

COMITÉ EVALUADOR