

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 1 de 9

REQUERIMIENTO:20260000834

Fecha: 26/01/2026

ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

1. NECESIDAD:

La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas - ESU, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado descentralizada por servicios y del orden municipal, que conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 489 de 1998, goza de autonomía administrativa, financiera y presupuestal. En cumplimiento de su objeto, la ESU podrá celebrar contratos para la prestación de servicios y de apoyo a la gestión, para la estructuración de proyectos, gerencia integral de proyectos, formulación y ejecución de proyectos, asesoría, consultoría, administración delegada de recursos y comercialización de bienes y servicios.

la Entidad requiere contratar los servicios profesionales de una arquitecta para el desarrollo de los diseños de distribución interior de las oficinas ESU, ubicadas en la ciudad de Medellín, con un área aproximada de 766 m². Esta necesidad surge a partir de la intención de optimizar el uso del espacio físico, mejorar las condiciones funcionales, operativas y estéticas de las oficinas, y garantizar que la distribución responda adecuadamente a las necesidades actuales y futuras de la Entidad.

El proyecto requiere una evaluación integral del estado actual del inmueble, incluyendo visita técnica, levantamiento arquitectónico y análisis de los elementos existentes, con el fin de definir cuáles deben conservarse, modificarse o reemplazarse. Así mismo, se hace necesario contar con una propuesta de diseño que contemple una distribución eficiente de los espacios, coherente con los requerimientos administrativos, técnicos y normativos, y alineada con criterios de funcionalidad, confort, imagen institucional y bienestar de los usuarios.

La contratación de una arquitecta con experiencia en diseño interior y distribución de oficinas permitirá desarrollar una propuesta técnica integral que incluya concepto de diseño, mood board, definición de materiales, colores y acabados, así como la elaboración de esquemas y modelos tridimensionales que faciliten la comprensión del proyecto y la toma de decisiones por parte de la Entidad. Estos insumos son indispensables para la correcta planeación del proyecto y servirán como base para futuras etapas de adecuación, ejecución y contratación de obras, garantizando eficiencia en costos, tiempos y calidad del resultado final.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 2 de 9

2. OBJETO:

Contratar los servicios profesionales de una arquitecta para la elaboración de los diseños de distribución interior de las oficinas de la ESU en la ciudad de Medellín, incluyendo el acompañamiento técnico durante el desarrollo del proyecto.

3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR:

El contrato tendrá como alcance la prestación de servicios profesionales de arquitectura para el desarrollo integral del diseño de distribución interior de las oficinas ESU, el cual comprende:

Proceso de diseño interior y *styling* objeto del presente contrato a desarrollarse en tres (3) etapas sucesivas: Idea Básica, Anteproyecto y Proyecto, las cuales se describen a continuación:

- Idea Básica:** En esta etapa se realizará la caracterización del espacio y de sus elementos existentes, así como la elaboración de la primera propuesta de diseño interior para revisión y aprobación por parte del cliente.
- Anteproyecto:** Corresponde a la fase de desarrollo del diseño, en la cual se definirán los detalles del proyecto, la selección de materiales y acabados, la propuesta de iluminación, la localización de tomas eléctricas y de datos, así como la coordinación con el equipo técnico involucrado.
- Proyecto:** Es la etapa final del proceso, en la cual se elaborarán los planos de diseño definitivo y se dará inicio al proceso de *styling* de los espacios.

El avance de cada una de las etapas estará condicionado a la aprobación expresa del cliente.

Entregables:

ETAPA	ENTREGABLES
Diagnóstico y caracterización	
Idea básica	Visitas técnicas
	Registro fotográfico del estado actual
	Levantamiento arquitectónico base
	Identificación de elementos a conservar / intervenir
	Caracterización organizacional
	Matriz usuario – espacio – actividad

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 3 de 9

	Diagnóstico de problemáticas espaciales actuales
Concepto + Programa	
Idea básica	Programa arquitectónico preliminar
	Diagrama de flujos y jerarquías
	Lineamientos estratégicos de diseño
	Mood Board general
	Propuesta de zonificación en planta
	Ajustes según retroalimentación del cliente
Cierre Idea básica e inicio anteproyecto	
Idea básica	Planta arquitectónica ajustada y validada
	Caracterización detallada de puestos de trabajo
	Esquema 3D conceptual (volumen + materialidad general)
	Acta de cierre idea básica
Anteproyecto	Definición preliminar de materiales
	Lineamiento de iluminación por tipo de espacio
	Zonificación de áreas silenciosa y colaborativas
Desarrollo anteproyecto	
Anteproyecto	Planos de anteproyecto arquitectónico (plantas y alzados)
	Propuesta de iluminación (esquema y ubicación)
	Definición de mobiliario fijo
	Coordinación técnica inicial (eléctrico, datos y aire acondicionado)
	Modelo 3D
Cierre anteproyecto e inicio proyecto	
Anteproyecto	Planos de anteproyecto ajustados y aprobados
	Materiales definitivos seleccionados
	Ajustes finales del modelo 3D
	Decisiones cerradas
	Visualizaciones
	Acta de cierre anteproyecto
Cierre proyecto	
Proyecto	Planos arquitectónicos definitivos
	Detalles generales
	Detalles muebles fijos
	Plano de iluminación
	Coordinación técnica final
Styling	
Proyecto	Detalles generales ajustes
	Detalles muebles fijos ajustes
	Plano de iluminación ajustes
	Acta de cierre proyecto

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 4 de 9

Styling	Lista de compras inicial
Styling	
Styling	Concepto de ambientación por espacio
	Esquema 3D
	Lista de compras ajustada
Styling	
Styling	Desing package
	Acompañamiento en montaje (≥80% de compras)
	Estilismo final de los espacios
	Verificación estética y funcional
	Registro fotográfico final

El proyecto se desarrollará por etapas consecutivas. La aprobación de cada etapa será aprobada por la supervisión del contrato.

4. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato de Prestación de Servicios Profesionales.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

De conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 24 del Acuerdo 090 de 2019, por el cual se expidió el Reglamento de Contratación de la ESU, el contrato a celebrarse debe surtirse por el procedimiento de contratación con una oferta, “*Los servicios profesionales, de capacitación, consultoría, interventoría y prestación de servicios personales de apoyo a la gestión*”.

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

6.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del contrato es por la suma SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L. (\$73.280.000) INCLUIDO IVA y todos los costos directos e indirectos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato que resulte del presente proceso de contratación.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 5 de 9

6.2 INFORMACIÓN PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Con base en el anterior sondeo de mercado, la ESU cuenta con el presupuesto para dicha contratación que se deberá ejecutar por el rubro presupuestal No 21202020080401-1 y centro de costos No 10400 Y CPC 83117.

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:

La selección de la arquitecta se justifica en atención a su idoneidad profesional, experiencia específica y capacidad técnica para desarrollar el objeto contractual, garantizando el cumplimiento de los requerimientos del proyecto de diseño interior y distribución de oficinas.

La profesional cuenta con formación académica en arquitectura y experiencia comprobada en el desarrollo de proyectos de diseño interior y *styling* para espacios corporativos, lo cual le permite abordar de manera integral las distintas etapas del proceso de diseño, desde la conceptualización hasta el desarrollo de los planos definitivos y el acompañamiento en la ejecución. Su experiencia asegura propuestas funcionales, coherentes y alineadas con las necesidades operativas, estéticas y presupuestales de la Entidad.

Asimismo, la arquitecta posee conocimientos técnicos en selección de materiales, iluminación, mobiliario, acabados y ambientación de espacios, así como en la coordinación con equipos técnicos y proveedores, aspectos fundamentales para garantizar la viabilidad del proyecto y su correcta ejecución. Su metodología de trabajo estructurada por etapas, su capacidad para traducir los requerimientos del cliente en soluciones espaciales eficientes y su experiencia en procesos de validación y aprobación, constituyen factores determinantes para el logro de los objetivos del contrato.

Debido a lo anterior, la arquitecta seleccionada cumple con los factores de selección requeridos para la ejecución del contrato, al reunir las competencias profesionales, experiencia específica y capacidad técnica necesarias para asegurar un resultado acorde con los estándares de calidad esperados por la Entidad.

8. RIESGOS:

1. Riesgo de retrasos en la ejecución del contrato: Posibilidad de que se presenten demoras en el desarrollo de las etapas del diseño debido a retrasos en la entrega de información, insumos o aprobaciones por parte del cliente, así como por la intervención de terceros.

Medida de mitigación: Establecer cronogramas claros, tiempos máximos de revisión y aprobación, y mecanismos de seguimiento periódico.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 6 de 9

2. Riesgo de modificaciones al alcance inicialmente definido: Eventuales cambios en los requerimientos del proyecto por parte del cliente que impliquen ajustes al diseño, incremento en tiempos o costos no previstos.

Medida de mitigación: Definir claramente el alcance del contrato y los procedimientos para la gestión de cambios y ajustes.

3. Riesgo de desalineación entre diseño y presupuesto disponible: Posibilidad de que las propuestas de diseño, materiales o mobiliario no se ajusten al presupuesto establecido para el proyecto.

Medida de mitigación: Contar con un presupuesto base aprobado y realizar validaciones periódicas durante el desarrollo del diseño.

4. Riesgo por dependencia de terceros: Riesgo asociado a retrasos o incumplimientos por parte de proveedores, contratistas, o equipos técnicos externos que intervienen en el proyecto.

Medida de mitigación: Coordinación anticipada con los terceros involucrados y definición clara de responsabilidades.

5. Riesgo de reprocesos por falta de aprobaciones oportunas: Posibilidad de reprocesos en el diseño derivados de observaciones tardías o cambios posteriores a la aprobación de cada etapa.

Medida de mitigación: Establecer actas o soportes de aprobación por etapa y limitar ajustes posteriores.

9. GARANTÍAS EXIGIDAS: análisis que sustenta la exigencia de garantías.

El CONTRATISTA Se obliga a constituir a favor de LA EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU Una garantía Única a favor de entidades estatales que ampare el cumplimiento de las obligaciones contractuales, otorgada por una compañía de seguros autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera y preferiblemente con poderes decisorios en la Ciudad de Medellín:

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Cumplimiento	20%	Con una vigencia igual a la duración del contrato y seis (6) meses más.

REPOSICIÓN, RESTABLECIMIENTO O AMPLIACIÓN DE LA GARANTÍA: El CONTRATISTA deberá reponer el monto de la garantía cada vez que, debido a los requerimientos o sanciones impuestas, el mismo se disminuyere o agotare. Si el CONTRATISTA se negare a constituir o a reponer la garantía exigida, la ESU podrá dar

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 7 de 9

por terminado el contrato en el estado en que se encuentre, sin que haya lugar a reconocer o pagar indemnización alguna.

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

La contratación no está cobijada por Acuerdo Internacional o Tratado de Libre Comercio.

11. CONDICIONES CONTRACTUALES:

11.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATO

11.1.1 OBLIGACIONES DE LA ESU:

- Realizar la supervisión técnica, administrativa, jurídica y financiera del contrato.
- Suministrar la información necesaria relacionada con el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas.
- Afiliar a la Contratista antes del inicio efectivo de las actividades a la Administradora de Riesgos Laborales, y el pago de las cotizaciones se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo del Decreto 0723 de 2013 compilado en el Decreto único Reglamentario 1072 de 2015.
- Realizar el pago del contrato mediante pago electrónico, previo visto bueno del pago de aportes a la Seguridad Social por parte del supervisor del Contrato y de la emisión del respectivo recibo a satisfacción. Dentro del precio ya se encuentran incluidos todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas y contribuciones.
- Poner a disposición de la Contratista la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requieran ejecutar.
- Prestar apoyo en las actividades, eventos y servicios organizados en desarrollo del programa.
- Las demás que tengan relación directa con la naturaleza y objeto del contrato.

11.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA:

Durante el proceso, la profesional realizará las siguientes actividades:

- Visita técnica al inmueble y diagnóstico del estado actual del espacio.
- Registro fotográfico y análisis de la atmósfera y potencial del lugar.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 8 de 9

- Levantamiento arquitectónico como base para el diseño.
- Análisis de elementos existentes a conservar, modificar o reemplazar.
- Elaboración de propuesta de distribución de espacios.
- Desarrollo del concepto de diseño interior.
- Elaboración de mood board con definición de materiales, colores y texturas.
- Elaboración de modelo tridimensional (3D) para visualización del diseño y validación por parte del cliente.
- Elaboración y entrega de un paquete completo de planos y detalles arquitectónicos aprobados, que servirá como base para la cotización y ejecución del proyecto
- Acompañamiento y seguimiento mediante visitas al sitio durante la ejecución de la obra civil e instalación de los elementos diseñados, con el fin de verificar que la ejecución se realice conforme a los planos y la propuesta aprobada.
- Definición de la ambientación de cada espacio a partir de la conceptualización y los lineamientos del diseño interior previamente establecidos, considerando el uso y la relevancia de cada área dentro del conjunto general del proyecto, con el fin de garantizar una experiencia coherente, armónica y funcional en todos los espacios.
- Elaboración de un documento denominado *Lista de Compras*, que incluirá la totalidad de los ítems seleccionados para el proyecto, especificando descripción, cantidades, proveedores, valores unitarios y valores totales. La selección del mobiliario y elementos decorativos se realizará con base en un presupuesto previamente definido y en coherencia con el cronograma de obra, considerando la disponibilidad y tiempos de entrega de los productos.
- Realización de una visita al proyecto una vez ejecutadas, como mínimo, el 80% de las compras, con el fin de llevar a cabo el estilismo final de los espacios. Durante esta etapa se realizará la disposición y montaje de los elementos seleccionados, asegurando que la ambientación final refleje la propuesta estética aprobada y genere un ambiente funcional, habitable y acorde con los objetivos del proyecto.
- Todas las actividades que en virtud de su conocimiento y objeto contractual le sean asignadas.

11.1.3 PRODUCTOS Y/O SERVICIOS: En desarrollo de las anteriores obligaciones, el contratista se obliga a suministrar los siguientes productos y/o servicios:

Las acordadas en el numeral 3 de este estudio.

11.1.4 FORMA DE PAGO: La ESU pagará al Contratista así:

El valor del contrato es por la suma de SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M.L. (\$73.280.000) INCLUIDO IVA y todos los costos directos e indirectos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato que resulte del presente proceso de contratación.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M3-GJ-12
		Versión: 4
		Página 9 de 9

Los honorarios fijos serán pagados mensualmente por valor de NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS M.L. (\$9.160.000), previa radicación de la factura junto con el informe de actividades y los demás documentos necesarios.

Los honorarios son los establecidos en la escala de honorarios para los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, que celebre la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU con personas naturales, de conformidad con la Resolución N° 6 del 9 de enero de 2026.

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

La Supervisión del Contrato estará a cargo de la líder de Gestión Humana o quien haga sus veces o quien designe el Ordenador del Gasto; el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad.

11.1.6 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo del presente contrato será hasta el 30 de septiembre de 2026, contados a partir de la aprobación de las garantías por parte de la Unidad de gestión Jurídica.

11.1.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El objeto del contrato se ejecutará en el Distrito de ciencia, tecnología e innovación.

Cordialmente,


NATHALIA RESTREPO CARO
 Subgerente Administrativa y Financiera

Revisó: Carlos Bernardo Lezcano Atehortúa - Profesional Especializado
 Unidad de Gestión Jurídica



Proyectó: Paula Villa Rodriguez- Profesional Universitario Unidad Bienes y Servicios
 PAULA A. VILLAR