

	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATÉGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013

COMUNICACIÓN INTERNA

DE: Dra. PATRICIA INES DAZA SALAS
Jefe Oficina Administrativa y Financiera

PARA: Dra. DINA MARGARITA ZABALETA MOLINA
Personera Municipal de Valledupar

ASUNTO: NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

FECHA: 5 de octubre de 2026

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

Elevo, la presente justificación con el propósito de sustentar la necesidad de seleccionar el contratista que se encargue del “**MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, ADECUACIÓN Y MEJORAS LOCATIVAS EN LA SEDE ADMINISTRATIVA PERSONERÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR**”

Con la presente necesidad se pretende dar cumplimiento al Plan Estratégico institucional en los siguientes ítems:

LÍNEA ESTRATÉGICA	II. LÍNEA ESTRATÉGICA INSTITUCIONAL O DE APOYO
OBJETIVO ESTRATÉGICO	V.- PLANEACIÓN ESTRATÉGICA, Y FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA UNA PERSONERÍA EFICIENTE Y EFICAZ,
ESTRATEGIAS Y ACCIONES DE INTERVENCIÓN	Estrategia 10.- Gestión administrativa y de recursos físicos.
ACCIONES DE INTERVENCIÓN	10.10. Planificar, elaborar y ejecutar programas de mantenimiento preventivo y correctivo que asegure la adecuada disponibilidad y confiabilidad de los equipos, parque automotor, edificios e instalaciones inherentes al proceso operacional de la entidad.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN.

Dentro del DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO, del PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL PEI de la Personería de Valledupar para el presente cuatrienio administrativo, se identificaron como debilidades institucionales las siguientes:

DEBILIDADES	
FACTOR	IMPACTO EN LOS ESTRATÉGICOS
Instalaciones locativas limitadas y anti funcionales para la gestión misional.	Inadecuada prestación del servicio, pérdida de imagen institucional.
Las condiciones de los espacios físicos de atención al público son limitados.	Dificultad para el desarrollo de las funciones por parte de los colaboradores e inapropiada prestación del servicio.
Infraestructura insuficiente para llevar a cabo asesorías en diferentes áreas o disciplinas	Minoración en la percepción positiva afectando el posicionamiento de la entidad.



	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATEGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013

Si bien es cierto en años anteriores (2024 y 2025), se ejecutaron mejoras locativas, reparaciones y adecuaciones de las oficinas de la Personería ubicadas en el primer piso y segundo y primer nivel del piso dos (2) del edificio, donde están ubicadas, la ventanilla única, el despacho de la personera, con la recepción; oficina de asesores, las Personerías auxiliares, la Oficina administrativa y Financiera, y la sala de juntas de la Personería; se pudo identificar de acuerdo al diagnóstico realizado por el Ingeniero **RAFAEL FABIAN CORDOBA CARMONA**, que contiene la necesidad de contratación, y que forman parte del presente documento; resulta necesario realizar el mantenimiento periódico de las instalaciones para evitar que se ingrese en el espiral de deterioro progresivo de otrora de la infraestructura y realizar unas adecuaciones menores de las oficinas de la entidad ubicadas en el tercer piso, donde se encuentran ubicadas las instalaciones de la Personería las cuales se resumen así:

- Presencia de humedades en las paredes de algunas áreas.
- Deterioro general de la pintura que cubre las paredes de la entidad, de manera especial las áreas de la primera fase de mantenimiento y adecuación de la infraestructura.
- Inadecuado cubrimiento de paredes con enchapes, azulejos en algunas áreas, que no están acorde con la estética y arquitectura del espacio a intervenir.
- Deterioro de algunos puestos de trabajo y mobiliario de oficinas.
- Las ventanas de las áreas donde funcionan la oficina Administrativa y financiera, las personerías auxiliares, el área de cocina, la oficina de contratación y zona de abogados asesores, están sin polarizar y carecen de cortinas lo cual en algunas horas genera calentamiento por la entrada del sol.
- Falta de mantenimiento en paredes, exteriores y fachada de la entidad.
- El Aviso de la entidad no cumple con las condiciones y lineamientos técnicos previstos en artículo 25 del PEMP, Resolución No 3722 de 2014 del Ministerio de cultura,
- Dentro de canaleta de desagüe se encuentra alojado y en crecimiento constante una especie de árbol parásito que está ocasionado daños en el sistema de drenaje y causando humedades en algunas oficinas como la recepción del despacho de la Personería.

Todo lo anterior afecta el desempeño laboral de los funcionarios de la entidad, que no ejercen su labor con comodidad, afectando de paso la prestación de un eficiente servicio a la comunidad, la cual es sometida a incomodidades cuando requiere los servicios de los funcionarios de personería; por lo que se requiere la realización de reparaciones locativas y mejoras locativas; obras que tienen como finalidad mantener esta infraestructura en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas

Dichas instalaciones se encuentran en un franco y progresivo deterioro, evidenciado por la presencia de humedades, al parecer por fugas debido el mal estado de las tuberías sanitarias y de acueducto, que afloran y amenazan toda la estructura; paredes y pisos deteriorados, sistemas sanitarios dañados, espacios de trabajo mal distribuidos, puertas inservibles, ventanas deterioradas y una deficiente iluminación.

La descripción detallada del estado actual de la infraestructura, necesidades de mantenimiento y la alternativa de solución se presentan en el Anexo Técnico y en los soportes de la necesidad.

*Todo lo anterior afecta el desempeño laboral de los funcionarios de la entidad, que no ejercen su labor con comodidad ni en condiciones dignas y afecta de contera la prestación de un eficiente servicio a la comunidad; por lo que se requiere la realización de **Reparaciones o mejoras locativas** a dicho inmueble, obras que tienen como finalidad mantener esta infraestructura en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.*

Así las cosas, resulta necesaria la ejecución de una segunda fase, para alcanzar la meta del 100% de mejoramiento de la infraestructura y puestos de trabajo de la Personería Municipal de Valledupar; requiriéndose en consecuencia la suscripción de un contrato, para el desarrollo



	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATEGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013

de las obras descritas de manera general; acorde con las condiciones técnicas del proyecto a ejecutar.

3. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

“OBRAS DE “MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, ADECUACIÓN Y MEJORAS LOCATIVAS EN LA SEDE ADMINISTRATIVA PERSONERÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR”.

3.1. CLASIFICACIÓN UNSPSC: El objeto para contratar se clasifica en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios:

Segmento	Familia	Clase	Nombre Clase
72	7210	721015	Servicios de Apoyo a la Construcción.
72	7210	721029	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones.
72	7215	721513	Servicios de pintura e instalación de papel de colgadura
72	7215	721524	Servicios de montaje e instalación de ventanas y puertas
72	7215	721520	Servicios de pañetado y drywall
72	7215	721525	Servicio de instalación de pisos.
72	7210	721033	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura

Buscador: <http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificacion>

Codificación: http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/UNSPSC_Spanish_v14_0801.pdf

3.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Las especificaciones y Requisitos Técnicos mínimos necesarios para ejecución del contrato se detallan en el Anexo Técnico que forma parte de los Estudios previos.

3.3. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL:

El objeto del contrato a celebrar está referido de manera general a reparaciones locativas del inmueble descrito, y comprende las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de plantillas de piso, pintura en general, instalación de cortinas, colocación de cerraduras en puertas de ingreso a oficinas, reparación canal de desagüe, Resane de muros exterior con tratamiento en humedades ascendentes sobre pañetes, aplicados a 2 manos; pintura y estuco en oficinas, colocación de cubierta en lámina policarbonato; desmonte e instalación de aviso institucional, reparación de mobiliario.

El detalle de las actividades a ejecutar es el siguiente:

Items	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD
1	DESMONTE Y DEMOLICIONES		
1.1	Desmonte e instalación de archivadores incluye elementos de fijación y retiro de accesorios no funcionales	UND	5,00
1.2	Colocación de cerraduras tipo banco chapa mariposa. Incluye kit de fijación	UND	10,00
1.3	Reparación de sillas y mesa. Incluye pinturas y tapicería	GBL	1,00
2	MUROS EN SISTEMA DRYWALL, CIELOS Y PINTURA		
2.1	Resane de muros exterior con tratamiento en humedades ascendentes sobre pañetes, aplicados a 2 manos	M2	97,50
2.2	Colocación de estuco plástico para muros	M2	190,00
2.3	Colocación de estuco veneciano recol a dos manos sobre muros	M2	454,00
2.4	Colocación de pintura esmalte para portón y puertas	M2	19,20



	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATEGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013

	metálicas		
2.5	Colocación de plantilla en concreto de 3000 PSI. Espesor de 10 cm.	M2	40,00
2.6	Suministro e instalación de tubería de desagüe para la losa superior	ML	9,00
3	CARPINTERIA, PERFILERIA EN ALUMINIO Y VIDRIOS		
3.1	Suministro e instalación de persianas Elegance incluye cortina y kit de fijación	UND	12
3.2	Suministro e instalación de Polarizado al 99% tipo espejo sobre ventanas	M2	25,92
3.3	Colocación de cubierta en lámina policarbonato. Incluye estructura metálica	M2	9,5
3.4	Suministro e instalación de muebles en RH. Incluye elementos de fijación	ML	3,5
3.5	Suministro y colocación de Pasamanos en acero inoxidable	UND	3
3.6	Suministro y colocación de Espejo de Baño incluye accesorios de fijación	UND	3
3.7	Suministro y colocación de accesorios y rótulos de oficinas, incluye, rotulado de nevera, Manijas de archivadores de oficinas, Pintura de caja fuerte, colocación de esquineros para muros.	GBL	1
3.8	Suministro y colocación de Escritorio en RH incluye elementos de fijación	UND	1
3.9	Suministro y colocación de Aviso fachada principal en Acero Incluye elementos de fijación	UND	1

El contratista deberá cumplir con todos aquellos procedimientos, permisos, reglamentos y manuales que solicite la Personería. Asimismo, deberá adherirse a toda la normativa en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) y ambiental vigente. El contratista tendrá la responsabilidad de completar las fichas de manejo ambiental y seguir los procedimientos adicionales que la Personería solicite (cuando a ello hubiere lugar) para otorgar acceso y aprobación a las actividades internas, siempre con la aprobación de la supervisión. De igual forma, la carnetización y los costos asociados a estos procesos serán asumidos por el contratista.

Cabe destacar que, por tratarse de reparaciones o mejoras locativas, no se requerirá licencia de construcción como lo dispone el artículo **2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015**.

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.10. Reparaciones locativas. *Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1.- Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.

	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATEGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013

- 2.- Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural. (Decreto 1469 de 2010, art. 10)

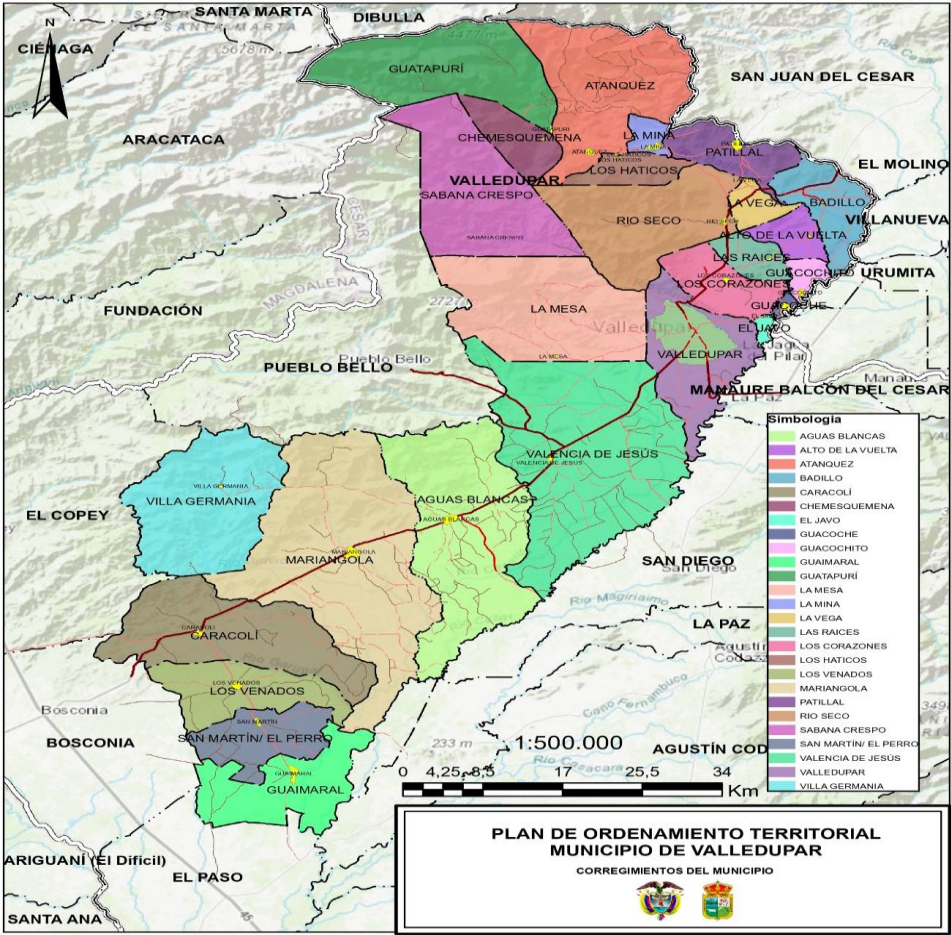
4. **PLAZO DE EJECUCIÓN.** El plazo de ejecución será de **DOS (2) Meses** y/o hasta el 31 de diciembre de 2026.

5. **LUGAR EJECUCIÓN DEL CONTRATO:**

5.1. **Localización General:**

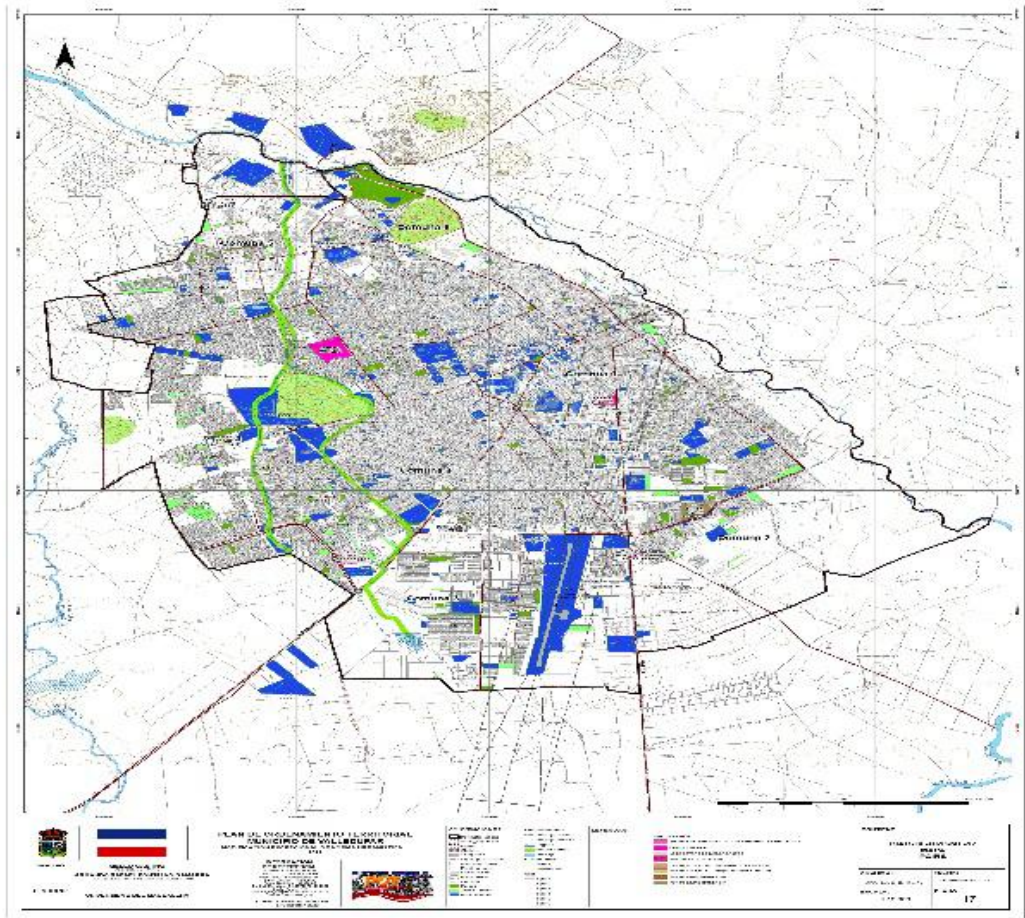
Las obras objeto del contrato se desarrollarán en la Zona urbana del Municipio, de Valledupar, ubicada al nororiente de la Costa Caribe colombiana, a orillas del río Guatapurí, en el valle del Río Cesar, formado por la Sierra Nevada de Santa Marta al Oeste y la Serranía del Perijá al Este. Está localizada aproximadamente a 10°28'26" de latitud al norte y 73°14'49" de longitud al oeste, a una altura sobre el nivel del mar de 169 m2.

Dista de la capital de la República a 814 km por vía terrestre. Por el Norte limita con los departamentos de Magdalena (Santa Marta) y La Guajira (San Juan del Cesar y Dibulla); por el Sur con los municipios de San Diego, la Paz y El Paso; por el Este con La Guajira y los municipios de San Diego y la Paz; y por el Oeste con el departamento del Magdalena y los municipios de Bosconia y El Copey. Adicionalmente Valledupar es la capital del Área Metropolitana del Valle del Cacique Upar, conocida actualmente como Metrópoli Upar, que agrupa en un mismo proyecto de desarrollo a los municipios de Valledupar, La Paz, Manaure Balcón del Cesar, San Diego y Agustín Codazzi.



	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATEGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013

El Municipio de Valledupar cuenta con una extensión territorial de 4.225 Km2, que corresponde al 18.45% de la extensión total del departamento del Cesar, con predominio del área rural de 4186.71 Km2 respecto al área urbana, que corresponde a 38.29 Km2, según la proyección de población DANE 2005 – 2022.:

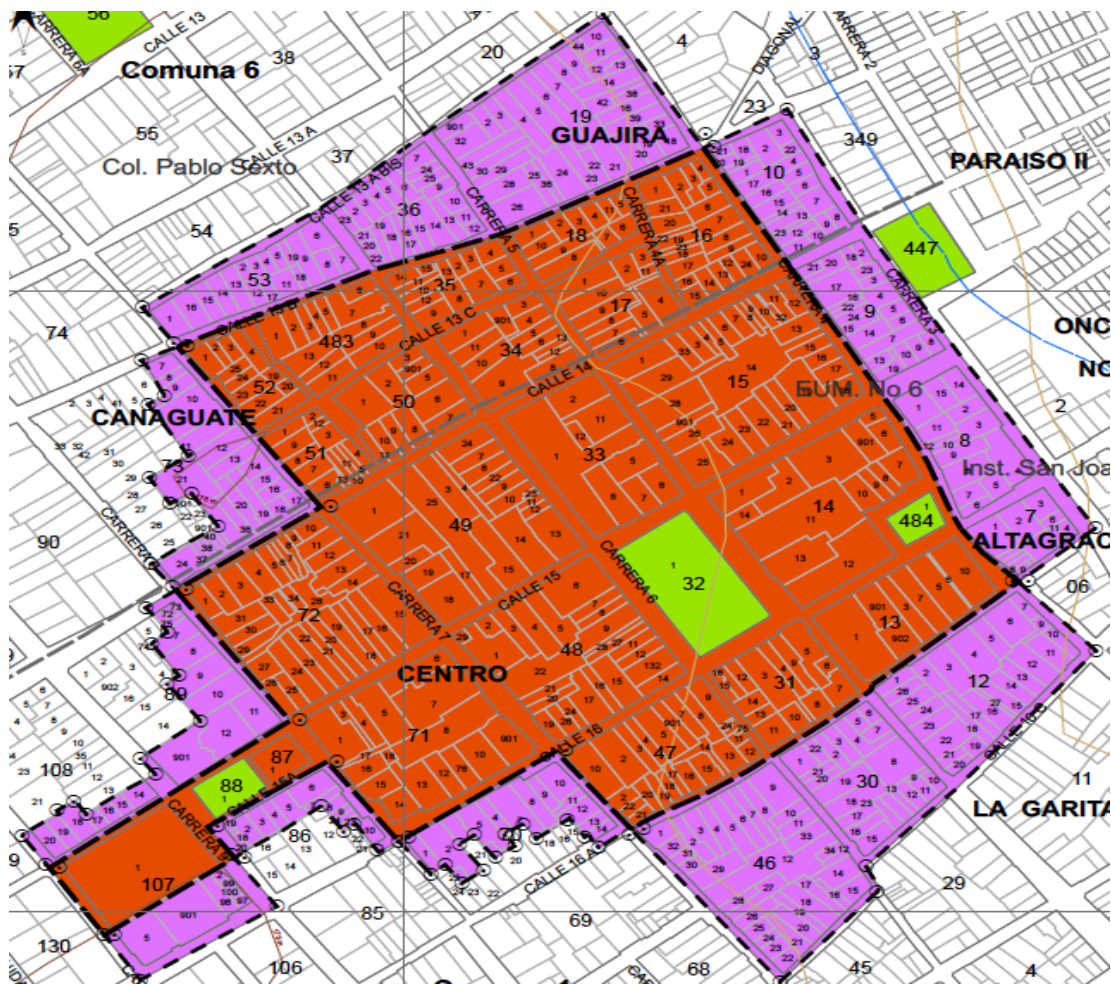


6.2. Localización Específica. El proyecto se localizara en un bien ubicado en la **Calle 14 No. 6 – 44 * Antiguo edificio Cajanal de la zona urbana**, en el sector fundacional de Valledupar, zona declarada, mediante Resolución 795 del 16 de junio de 2000 modificada por la Resolución 3722 de 2014, como **bien de interés cultural (BIC) de carácter Nacional** (conforme al Artículo 4º de la Ley 397 de 1997, modificado por el Artículo 1º de la Ley 1185 de 2008), constituida por el conjunto de ocho manzanas situadas alrededor de la plaza Alfonso López, localizado en el costado oriental de lo que se conoce como sector central de la ciudad.

La citada área afectada, según la resolución 3722 de 2014, Por la cual se modifica la Resolución 795 de 2000 y se expide el Plan Especial de Manejo y Protección del sector fundacional de Valledupar, comprende el polígono conformado por los siguientes mojones y coordenadas:

Mojón	Coordenadas este	Coordenadas norte
A	1090773.4877	1650333.0792
B	1090932.6051	1650449.1666
C	1090858.8777	1650554.8580
D	1090953.8471	1650621.4926
E	1090858.5780	1650751.2588
F	1091211.2188	1650910.3975
G	1091422.0688	1650560.2737
H	1091160.4697	1650362.5679
I	1091110.9687	1650424.1311
J	1091004.9184	1650352.5785
K	1090957.4764	1650416.1736
L	1090877.1727	1650363.8310
M	1090895.2905	1650339.0620
N	1090807.5163	1650276.9883

	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATEGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013



Fuente: Plano PI-1 Delimitación del área afectada y su zona de influencia – PEMP sector fundacional Valledupar.

No obstante la ubicación del inmueble objeto de intervención en la zona (Manzana 50), el mismo, según lo dispuesto en el No 2 del artículo 13 de la resolución, pertenece al nivel permitido de **intervención 3 o conservación contextual Inmuebles no compatibles con el contexto**; por tratarse de un inmueble que **no contiene características arquitectónicas representativas y que además son incompatibles con el contexto actual**, en términos de volumen edificado, parametrización o materiales o lenguaje arquitectónico.



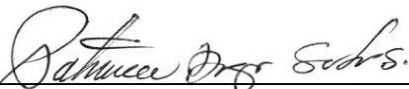
En esta clase de inmuebles se permiten todas las obras que se señalan en el No. 3 del cuadro artículo 10 de la resolución, así:

	NECESIDAD DE CONTRATACIÓN	PROCESO: DIRECCIÓN Y PLANEACIÓN ESTRATEGICA
		CÓDIGO: FEDI003
		VERSIÓN Nro. 1
		FECHA DE EMISIÓN: 14 DE FEBRERO DE 2013

Nivel permitido de intervención		Valores	Tipo de obras
3	Conservación contextual	 Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas de la arquitectura tradicional y que no son compatibles con el contexto o son predios sin construir	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.

No obstante, por tratarse de un inmueble ubicado en el sector fundacional conforme a lo depuesto en el artículo 8 de la Resolución 3722 de 2014, le son aplicables de manera obligatoria las normas del PEMP, zona de afectación declarada colindante con inmuebles clasificados en el nivel 2 y con el callejón, debe respetar las normas de CONSERVACIÓN DEL TEJIDO CENTRAL CALLEJONES (CTC-cll), en lo pertinente.

Atentamente,



PATRICIA INES DAZA SALAS
 Jefe Oficina Administrativa y Financiera

ACTIVIDAD	FUNCIONARIO Y/O CONTRATISTA	FIRMA
Proyectó: (Aspectos Jurídicos)	ALFREDO YESID PEREZ ANGARITA Abogado Contratista – Despacho Personería Municipal de Valledupar	
Proyectó: (Asuntos Técnicos y económicos)	RAFAEL FABIÁN CÓRDOBA CARMONA Ingeniero Civil – Asesor Externo Personería.	
Revisó:	ERIKA PATRICIA DUQUE VEGA Abogada de Apoyo Despacho y Oficina Administrativa y Financiera (Contratista)	
	ANGIE DANIELA CARDENAS REYES Abogado Contratista – Gobierno Seguridad, Movilidad y Convivencia	
Aprobó:	MARLYN ELENA MARTÍNEZ RODRÍGUEZ Asesora Jurídica – Despacho Personería Municipal (Contratista)	
Los arriba firmantes declaramos que hemos proyectado, aprobado y revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma de la Personera del Municipio de Valledupar		