INTRODUCCIÓN

El Área Metropolitana de Barranquilla, es una entidad con personería jurídica de derecho público, autonomía administrativa, patrimonio propio, autoridad y régimen administrativo y fiscal especial, conformada por los municipios de Soledad, Puerto Colombia, Malambo y Galapa, integrados alrededor del Distrito de Barranquilla, cuya finalidad es entre otros la programación y coordinación del desarrollo armónico e integrado de los municipios que la conforman; la racionalización de los servicios públicos a cargo de cada uno de ellos y la ejecución de obras de interés metropolitano.

Teniendo en cuenta el régimen jurídico de la misma, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1625 de 2013, sus decretos reglamentarios y demás normas afines que rigen la materia, los actos de gestión y los contratos que celebre en ejercicio de sus funciones el Director/Delegado para la contratación, se regulan por las normas del derecho público, previa atención de los principios orientadores de la función administrativa entre los que se encuentra el de economía, transparencia y responsabilidad reglados en la Ley 489 de 1998 en consonancia con el Decreto 1082 de 2015, reglamentario de la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.
En desarrollo de lo previsto se encuentra que el AMBQ requiere contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas en las que opera la entidad.

Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, es decir arrendamiento de inmueble, procede la contratación directa reglamentada por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 en especial el artículo 2.2.1.2.1.4.11, que establece que para la contratación se deben tener en cuenta las consideraciones descritas en la fundamentación jurídica desarrollada en este documento, en consonancia, en lo pertinente, con las normas civiles y comerciales que rigen los contratos de arrendamiento de inmuebles.

Para el logro de los objetivos y el cumplimiento de las funciones asignadas por Ley, se requiere la elaboración del presente documento que contiene el análisis previo de acuerdo con lo señalado en el Decreto 1082 de 2015

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD. OBJETIVOS Y ALCANCE

La misión del AMBQ es el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Área Metropolitana de Barranquilla, mediante la planeación, coordinación y ejecución de proyectos de alto impacto social, gestión de servicios públicos, transporte y vivienda, generando liderazgo en los entes que la conforman, garantizando desarrollo sostenible y competitividad de su territorio, para lo cual requiere que el personal vinculado a la misma desarrolle sus funciones en instalaciones acordes con las necesidades del servicio, en puestos de trabajo y en espacios apropiados y suficientes que permitan no solo el desplazamiento interno, sino la correcta instalación del mobiliario y oficinas según corresponda, así como de los equipos y redes así como la procedencia de la adecuación según las necesidades.

De igual forma requiere garantizar la seguridad, higiene, baterías de baño y parqueaderos para uso interno y de visitantes, con ajuste al plan de ordenamiento territorial, en aras de lograr que los espacios laborales sean funcionales para la adecuada ejecución de las actividades del personal y para garantizar la eficiente prestación de los objetivos misionales por parte de los servidores públicos vinculados a la entidad.

Actualmente la entidad no tiene bienes inmuebles propios para prestar sus servicios, por lo tanto el AMBQ acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, celebró un contrato el arrendamiento integral de bien inmueble en el cual presta un eficiente servicio, sin embargo, teniendo en cuenta que el AMBQ en el año 2021 y 2022 aumentó el ejercicio de sus competencias y funciones como autoridad de transporte metropolitano y gestor catastral habilitado por la máxima autoridad, el IGAC mediante Resolución N° 602 de 2020, permitiendo prestar el servicio público de catastro en los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y actualmente en el Distrito de Cartagena de Indias. Además, es importante dejar consignado que el Área Metropolitana de Barranquilla ha adquirido un conocimiento tangible, cierto y disponible lo que le ha permitido brindar apoyo técnico en proyectos de transporte a otros territorios. El fortalecimiento institucional de la entidad exige la necesidad de brindar una mejor atención a los usuarios de acuerdo a los servicios ofrecidos, el cual incluye la contratación de mayor personal de apoyo así como la ocupación de oficinas administrativas y atención al público más amplias y cómodas para tales efectos.

Así mismo, se considera la necesidad de contempladas en el muevo contrato de arrendamiento la distribución de los espacios y la disposición física de los puestos de trabajo, de sus componentes materiales y la ubicación de las instalaciones logrando en búsqueda de una máxima eficiencia y permitiendo el engranaje de los procesos internos y la interrelación de las distintas áreas que deben trabajar armónicamente para el logro de los objetivos misionales; adicionalmente, lograr una estructura y ubicación de los puestos de trabajo que permita la supervisión por parte de las oficinas encargadas de realizar un control sobre el personal,

permitiendo de igual forma un clima laboral agradable para el personal de planta y contratistas, por poseer una organización de alto desempeño con estructuras de organización adecuadas, con sistemas de procedimientos de trabajo idóneos e integración de los elementos y espacios de trabajo que crean un ambiente favorable para el desempeño eficiente de las actividades, lo cual permite obtener beneficios tales como:

- Facilidad en las relaciones de trabajo entre las unidades que la componen.
- Optimización en los sistemas de información y procesos de comunicación establecidos.
- Optimización de la naturaleza, volumen, frecuencia y modo de desarrollo de las funciones asignadas a cada unidad, procurando seguir una secuencia lógica en las operaciones.
- Ejercer una adecuada supervisión del trabajo y comodidad en su realización.
- Ubicación de las áreas de atención a clientes en los lugares más accesibles.

Lo anterior teniendo en cuenta que para lograr una organización de alto desempeño no basta contar con estructuras de organización adecuadas, con sistemas de procedimientos de trabajo idóneos ni con aptitudes elevadas del personal; se requiere además integrar los elementos y espacios de trabajo para crear un ambiente favorable para el desempeño eficiente de las actividades.

Este proceso es vital para la entidad, ya que les permitirá obtener óptimos resultados de parte de los empleados, sin mencionar que en casi cualquier lugar se tienen normas establecidas para asegurar la salud de los mismos, y es por esto que ya es una parte fundamental de cualquier organización que se precie el realizar un análisis de distribución de las áreas de trabajo, así como tomar en cuenta las normas que se deben de seguir, para lograr un óptimo desarrollo.

Se desprende de lo previsto, la importancia de un buen análisis de la distribución del espacio para áreas de trabajo de cualquier organización constituye un aspecto relevante en el estudio de las condiciones en que éste se realiza. La estrecha relación que existe entre las condiciones físicas que conforman el medio en que un directivo o un empleado desempeñan sus tareas, permite afirmar que para lograr un alto grado de eficiencia no basta con armónicas estructuras de organización, con idóneos sistemas y procedimientos de trabajo, sino con una distribución adecuada de los puestos físicos en las instalaciones, lo cual refleje el orden orgánico estructural.

Por otra parte, la entidad en su deber de planeación y en aras de encontrar un lugar apropiado y amplio para el funcionamiento de las oficinas de la entidad, realizó un cuidadoso análisis del sector a fin de determinar los factores económicos alrededor del cambio de sede.

La Oficina Administrativa en desarrollo de sus funciones, siguiendo instrucciones del Director, realizó el análisis de los costos en que podría incurrir la entidad mediante el cambio de las sedes administrativa, para lo cual revisó los valores proyectados en el PAC para la presente vigencia fiscal y las siguientes, así como las posibilidades existentes de cambio y concluyó que la viabilidad de mudarse a otro inmueble(s) le implican a la entidad un ahorro representativo de los gastos proyectados actualmente y por lo tanto, después de una búsqueda en la zona de inmuebles adecuados se encontró con la propuesta Distrital de unificar en un solo inmueble las entidades que conforman el sector de movilidad y transporte, con ello se logró determinar la conveniencia de tomar mediante la modalidad de arrendamiento integral, es decir que incluye los bienes muebles e inmuebles, el ubicado en la carrera 46 N° 82 209 pisos 1 y 4 con sus respectivos parqueaderos y demás anexidades requeridas para la satisfacción de las necesidades del AMBQ.

De lo anterior, se concluye que es procedente la celebración de un nuevo contrato, porque las instalaciones satisfacen las necesidades del AMBQ y es idóneo para continuar prestando un eficiente servicio, una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos porque es integral, con dotaciones tales como mobiliario o puestos de trabajo, aire acondicionado central, adecuaciones propias (incluye redes, dotaciones de oficina físicas, mobiliario) etc., a cargo del propietario, excepto los mantenimientos preventivos, por uso y los correctivos, siempre que al AMBQ no le corresponda.

Se desprende de lo que antecede que el contrato a celebrarse se relaciona con la misión de la entidad porque en las instalaciones del inmueble(s) sobre el que se celebrará el contrato, el AMBQ, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, considera necesario y oportuno celebrar un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que reúnan los requisitos de ley con el fin de continuar prestando un eficiente servicio, una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos.

Como quiera que el contrato a celebrase es integral, es decir el inmueble y las dotaciones, son de propiedad del ARRENDADOR, éste, se reserva el derecho a la intervención los aspectos relacionados con modificaciones o ajustes cuando tengan injerencia directa o afecten el valor del contrato.

El contrato a celebrarse se relaciona con la misión del AMBQ porque en las instalaciones del inmueble el AMBQ, en que ha prestado sus servicios con anterioridad, y la necesidad a satisfacer, sin necesidad de incurrir en costos adicionales por un cambio de sede, por lo tanto, la Oficina Administrativa del AMBQ, considera la pertinencia de tramitar el arrendamiento para que se garantice la satisfacción de la necesidad antes descrita.

El AMBQ solicitó al arrendador la presentación de propuesta para el arrendamiento de bienes con servicio integral, con dotaciones tales como aire acondicionado central, adecuaciones propias (incluye redes, dotaciones físicas) a cargo del propietario, excepto~~s~~ los mantenimientos preventivos, por uso y los correctivos, siempre que a la entidad le corresponda, todo lo cual se describe en la Ficha~~s~~ Técnica que se adjunta y que forma parte integral de este estudio previo.

El análisis del sector detalla el gasto o costo del arriendo mensual para la presente vigencia fiscal de las sedes, el cual se fijó en la suma de $750.289.200 el cual es acorde con la propuesta del arrendador que se anexa y forma parte integral e inseparable de este contrato.

El Proceso de Contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del AMBQ.

Por tratarse de un inmueble de destino comercial, el incremento del canon no se encuentra regulado, según se desprende de lo dispuesto en los artículos comprendidos entre el 518 y 524 del Código de Comercio en consonancia con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 que se limitó a regular el incremento para inmuebles utilizados como vivienda, procediendo en este caso la aplicación del Código de Comercio en el sentido de fijarlo de común acuerdo entre las partes, por lo tanto, el valor del canon se estableció de acuerdo con los parámetros indicados en el estudio previo.

De acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

II. OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO INTEGRAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 46 No. 82 – 209 pisos 1 y 4, CON AJUSTE AL ALCANCE Y ESPECIFICACIONES TECNICAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL AMBQ.

ALCANCE DEL OBJETO: El alcance del objeto del presente contrato comprende el arrendamiento de los inmuebles que se relacionan en los Certificados de Tradición, Escrituras de Compraventa, la Ficha Técnica que describe las especificaciones técnicas, servicios, dotaciones y demás elementos los cuales que forman parte integral e inseparable de este estudio Previo.

El objeto del contrato se desarrollará a través de las siguientes actividades específicas, que enmarcan el alcance del mismo: I) Garantizar al AMBQ el goce en forma ininterrumpida del bien inmueble objeto del presente documento. II) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. III) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. IV) Atender cualquier requerimiento del AMBQ en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. V) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del AMBQ. VI) Garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del AMBQ.

III. ESPECIFICACIONES TECNICAS

REQUISITOS MINIMOS

- Ser local de carácter comercial ubicado en el Distrito de Barranquilla
- Ser sedes de carácter comercial
- Estar ubicados de manera contigua
- Contar con el servicio público de energía eléctrica, el cual correrá a cargo del arrendatario.
- Contar con el servicio público de agua, aseo y alcantarillado.
- Demás condiciones físicas propias para el funcionamiento de las oficinas y la prestación satisfactoria del servicio.

Los inmuebles objeto del contrato, se encuentran ubicados en la ciudad de Barranquilla en la carrera 46 No. 82 -209 Pisos 1 y 4 y cumplen con las siguientes características:

- Locales y Oficinas de carácter comercial;
- El área de los mismos se describe en los Certificados de Libertad y Tradición cuyos números de

matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla se describen adelante

- Cuentan e incluyen el uso de los servicios públicos domiciliarios de que esté dotado actualmente los inmuebles como son energía, acueducto, aseo alcantarillado, cuyo costo y consumo será cancelado única y exclusivamente por el AMBQ dentro del término fijado por las empresas prestadoras de dichos servicios; también cuenta con cielo raso, vidrios, lámparas, pisos internos, dotación de oficina y demás condiciones físicas propias para el funcionamiento de las oficinas y la prestación satisfactoria del servicio.

Las medidas y linderos se describen y relacionan en los Certificados de Libertad y Tradición, Escrituras de Compraventa, cuyas especificaciones técnicas, servicios, dotaciones y demás elementos se describen en el acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ y resumidas son:

a) Un área privada construida de oficinas ubicados en el primer piso, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 040-456142.
b) Un Área Privada construida de oficina ubicadas en el cuarto piso de 813.90 M2 con el folio de matrícula inmobiliaria 040-456142.

El valor incluye divisiones de oficinas según planos, red de cableado de voz y datos por puesto de trabajo según planos, cinco (5) parqueaderos privados y cuarenta y siete parqueaderos públicos.

ESPECIFICACIONES DE LOS INMUEBLES: Los inmuebles objeto del contrato, se encuentran ubicados en la ciudad de Barranquilla en la carrera 46 N° 82 209 pisos 1 y 4 con sus respectivos parqueaderos y demás anexidades y cumplen con las siguientes características: Oficinas de carácter comercial; el área de los mismos se describen en los Certificados de Libertad y Tradición cuyos números de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla se describen adelante; cuentan e incluyen el uso de los servicios públicos domiciliarios de que esté dotado actualmente los inmuebles como son energía, acueducto, aseo alcantarillado, cuyo costo y consumo será cancelado única y exclusivamente por el AMBQ dentro del término fijado por las empresas prestadoras de dichos servicios, cielo raso, vidrios, lámparas, pisos internos, dotación de oficina y demás condiciones físicas propias para el funcionamiento de las oficinas y la prestación satisfactoria del servicio.

Las medidas y linderos de los pisos 1 y 4 se encuentran englobados en el folio de matrícula inmobiliaria # 040-456142 dentro de un lote de terreno marcado con el numero 82-209, junto con el solar donde está construida, situado en esta ciudad en la acera sur 5 de la carrera 46 entre las calles 82 y 84 cuyas medidas y linderos son: norte, mide 31.00; por el sur, 30.00 mts por el este, mide 37.55 mts, por el oeste mide 37.55 mts. los linderos se encuentran consignados en la escritura 5543 de fecha 28 de agosto/2008 notaria 5 de este cto. (art11decretoley1711del06-07/1984).

Los inmuebles englobados se describen y relacionan en los Certificados de Libertad y Tradición y las Escrituras de Compraventa No. 0440 correspondiente la 33% del área total de Construvías de Colombia S.A.S. a favor del Alianza EL Encanto; la escritura Pública No. 0441 correspondiente al 34% del área total de Construvías a favor de Gómez Viera S.A.S.y la Escritura Pública No. 0442 correspondiente al 33% del área total de Construvías a favor de Guimatex S.A.S., cuyas especificaciones técnicas, servicios, dotaciones y demás elementos se describen en el acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ y resumidas son:

a) **Piso 1.** Un área privada construida de 228.50 M2, de conformidad con plano anexo al acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ.
b) **Piso 2.** Un área privada construida de 813.90 M2, de conformidad con plano anexo al acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ.

IV. MODALIDAD DE SELECCIÓN. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Como se indica en el acápite del presente estudio, el AMBQ es una entidad con personería jurídica de derecho público, autonomía administrativa, patrimonio propio, autoridad y régimen administrativo y fiscal especial, y el director dentro de sus funciones, tiene entre otras, la de dirigir la acción administrativa con sujeción a la ley y celebrar los contratos necesarios para la adecuada administración de la entidad y, en general, todas aquellas actividades necesarias para el buen desempeño.

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de acuerdo con lo establecido en el literal i del

numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.11, la modalidad de escogencia del contratista será la contratación directa.

Por su parte, el literal i del numeral 4 del citado artículo 2 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11, regulan el arrendamiento de inmuebles que establece entre otras actividades que, para la contratación, previamente se deberán verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles teniendo en cuenta los principios objetivos del sistema de compras y contratación pública.

Por otro lado, es de resaltar que, en cuanto al canon de arrendamiento de locales comerciales, la Ley no regula la fijación del monto o valor del arriendo pudiendo establecerse previa verificación de las condiciones antes descritas, así que las partes pueden fijarlo según acuerdo y según las reglas del mercado.

V. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Los servicios a contratar están codificados en el Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC como se indica en la Tabla:

ÍTEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	PRODUCTO
1	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

VI. OBLIGACIONES

DEL ARRENDADOR

1. Encontrarse al día en el pago de los aportes parafiscales durante la ejecución del contrato.
2. Cumplir de buena fe el objeto contratado.
3. Librar al AMBQ de toda perturbación en el uso y goce de los inmuebles, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, garantizando al AMBQ el uso, goce y disfrute de los inmuebles para el uso establecido en el presente contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo.
4. Entregar los inmuebles con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle al AMBQ un plazo de dos (2) meses para desocupar los inmuebles una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
7. Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre los inmuebles.
8. Entregar los inmuebles con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día
9. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral.
10. El arrendador garantiza el arrendamiento hasta la finalidad del plazo de ejecución, para lo cual se compromete, en caso de vender o enajenar los inmuebles durante la ejecución del contrato, a informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al AMBQ sobre el proyecto de venta.
11. En el caso en que sea necesario realizar las reparaciones que de acuerdo a la ley corran por cuenta del ARRENDADOR; EL AMB deberá notificar por escrito al ARRENDADOR sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo.
12. EL ARRENDADOR deberá autoriza al AMBQ, a realizar las adecuaciones necesarias para el cumplimiento del fin objeto de este contrato, siempre y cuando éstas sean comunicadas al ARRENDADOR y no atenten contra la estructura de los inmuebles, sin tal autorización no serán procedentes las adecuaciones respectivas.
13. Realizar al inmueble las reparaciones necesarias, de acuerdo con lo señalado por los artículos 2028 al 2030 del Código Civil, al igual que las reparaciones de los deterioros que provengan de fuerza mayor o caso fortuito.
14. Encontrarse al día en el pago de los aportes parafiscales durante la ejecución del contrato. Cumplir de buena fe el objeto contratado.
15. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
16. Entregar en buen estado el inmueble y con la capacidad de espacio requerida, con inventario y servicios públicos domiciliarios al día en sus pagos a la fecha de suscripción del contrato seguridad y sanidad y poner a su disposición los bienes o usos conexos y los adicionales o dotaciones convenidas, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
17. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta

18. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados.
19. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta, cumpliendo con las especificaciones determinadas, suministrando en arriendo el área total requerida.
20. Cumplir de buena Fe el objeto del contrato.
21. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta, en la ley y en el contrato.
    Las demás obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos.

OBLIGACIONES DEL AMBQ

1. Obrar de buena fe en el desarrollo del Contrato.
2. Cancelar el valor del contrato en la forma y términos establecidos en este.
3. EL AMBQ responderá por las pérdidas y daños de los bienes e insumos que se vean afectados o dañados por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
4. Permitir el desarrollo y ejecución del contrato por parte del CONTRATISTA.
5. Asumir los riesgos que le correspondan, de conformidad con lo establecido en el cuadro de asignación de riesgos contenido de acuerdo con las reglas del Proceso de Contratación.
6. Exigir al CONTRATISTA, la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato;
7. Adelantar las gestiones y acciones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiese lugar;
8. Ejercer la supervisión en la ejecución de las obligaciones del CONTRATISTA, en los términos del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011;
9. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del Contrato

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO se obliga a:

a) Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
b) Efectuar el mantenimiento y las reparaciones locativas que le correspondan de conformidad con la Ley y el contrato.
c) Permitir en cualquier tiempo las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del **ARRENDATARIO**.
d) Exigir al **ARRENDADOR** la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
e) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente **EL ARRENDADOR**.
f) Restituir los inmuebles, mobiliarios o dotaciones descritos en los anexos y el acta de entrega y según registro fotográfico al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fueron entregados salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

VII. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. FORMA DE PAGO

A. VALOR

El valor del contrato se fija en la suma **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($750.289.200) IVA INCLUIDO** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, los cuales son respaldados el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 328 expedido por el Subdirector Financiero del AMBQ.

B. FORMA DE PAGO

A título de canon de arrendamiento, el AMBQ pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

1. Un primer pago con fecha de corte 30 de marzo de 2025 por la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS ($39.488.910)** correspondientes al período comprendido entre la fecha de inicio del contrato hasta el 30 de marzo del año en curso.
2. Un valor fijo mensual por la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS ($78.977.810)** que corresponde al canon de arrendamiento de cada uno de los meses comprendidos entre el mes abril y diciembre de 2025, que se pagarán por anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula se efectuarán previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

Para cada uno de los pagos se requiere la presentación del certificado de recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato y la acreditación que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

VIII. ANÁLISIS DEL VALOR DEL CONTRATO

IX. VER ANÁLISIS DEL SECTOR

Este valor incluye IVA y demás impuestos y costos de carácter nacional y territorial vigentes al momento de la presente contratación, así como los costos directos o indirectos que la ejecución del contrato conlleve.

EL ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA no reconocerá suma alguna por concepto de impuestos o cualquier otro tipo de gastos no analizados en los valores que contempla la propuesta, así mismo no se aceptaran salvedades de naturaleza alguna.

El valor del presupuesto oficial del proceso, comprende todos los costos directos e indirectos necesarios para la prestación del servicio, tales como salarios, prestaciones sociales, subsidio de

transporte, aportes a seguridad social (ARL, pensión, salud), parafiscales, dotación de uniformes, gastos administrativos, impuestos, imprevistos.

X. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será aquel que transcurra a partir del inicio del contrato y previo cumplimiento de los requisitos de ejecución hasta el hasta el 31 de diciembre de 2025.

XI. RELACIÓN ESTRATÉGICA DEL OBJETO CONTRACTUAL CON LA PLANEACIÓN INSTITUCIONAL

El arrendamiento de inmueble se encuentra registrado en el Presupuesto de la entidad Artículo 212020200601 TDL.

XII. RIESGOS PREVISIBLES

VER ANALISIS DEL SECTOR

XIII. GARANTÍAS

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 y el estudio previo, para la celebración del presente contrato, no se exige la expedición de garantías.

XII. ACUERDO COMERCIAL

De acuerdo con lo indicado en el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comercial expedido por Colombia Compra y en consonancia con la publicación de dicha entidad el 29 de agosto de *2016 "Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía."* Por lo tanto, para el presente caso no procede su aplicación.

XIII. SUPERVISION.

La supervisión del contrato interadministrativo estará a cargo del AMBQ a través del Jefe Administrativo de la entidad, o quien haga sus veces. Por su conducto se tramitarán todas las cuestiones relativas al desarrollo del presente contrato.

Cada una de las partes, podrá ejercer la vigilancia a través de un supervisor interno que designarán individualmente para ello.
Todas las observaciones, recomendaciones, actas efectuadas por los supervisores deberán constar por escrito.

XIV. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El **AMBQ** se compromete a reservar la suma **SETECIENTOS CINCUENTA MILLOES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($750.289.200) IVA INCLUIDO** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, los cuales son respaldados el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 328 expedido por el Subdirector Financiero del AMBQ.

Marzo de 2025

MARIA CRISTINA PEÑA BENEDETTI
Jefa de Oficina Administrativa