Nit. 800.055.568-1

ACTO ADMINISTRATIVO METROPOLITANO No. 128
POR EL CUAL SE ESTABLECE LA JUSTIFICACION
DE UNA CONTRATACION DIRECTA

La Secretaria General – Delegada para la Contratación del Área Metropolitana de Barranquilla - AMBQ en uso de sus facultades legales y en especial en la Ley 1625 de 2013, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y las Resoluciones Metropolitanas 237 y 411 de 2015, en lo pertinente y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE

1. El Área Metropolitana de Barranquilla AMBQ, es una entidad administrativa dotada de personería jurídica de derecho público, autonomía administrativa, patrimonio propio y régimen especial, conformada por un conjunto de municipios integrados alrededor del Distrito de Barranquilla.

2. La misión del AMB 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 y de igual forma los equipos y redes así como la procedencia de la adecuación según las necesidades. De igual manera requiere garantizar la seguridad, higiene, baterías de baño y parqueaderos para uso interno y de visitantes, con ajuste al plan de ordenamiento territorial.

3. 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.

4. 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 la mejor atención a los usuarios en 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.

5. 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:

a) Facilidad en las relaciones de trabajo entre las unidades que la componen.
b) Optimización en los sistemas de información y procesos de comunicación establecidos.
c) 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.
d) Ejercer una adecuada supervisión del trabajo y comodidad en su realización.
e) Ubicación de las áreas de atención a clientes en los lugares más accesibles.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. **EL INMUEBLE** se encuentra en perfecto estado porque se trata de una construcción nueva y **EL AMBQ** mediante este documento, se obliga a hacerse cargo de los arreglos que resulten del uso regular que haga del inmueble**,** así como por los desperfectos que surjan del mal uso del bien y del mobiliario.

12. Por su parte, **EL ARRENDADOR** se obliga asumir la conservación de instalaciones eléctricas y sanitarias (roturas de tuberías, humedad en las paredes) y problemas estructurales (resquebrajamiento o fisuras en los muros) de **EL INMUEBLE**. En el caso que dichos inconvenientes hayan sido producidos por negligencia de **EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de descontar los gastos de reparación de la garantía establecida en el contrato de arrendamiento; y de resultar insuficiente exigirá el cobro de dichos gastos a **EL ARRENDATARIO**, bajo apercibimiento de resolver el contrato de arrendamiento.

13. El contrato a celebrarse se relaciona con la misión del AMBQ porque las instalaciones del inmueble satisfacen la necesidad, sin necesidad de incurrir en costos adicionales, por lo tanto, la Oficina Administrativa del AMBQ, establece la necesidad de tramitar el arrendamiento respectivo.

14. El AMBQ solicitó al Sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.** la presentación de propuesta para el arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2025 la cual incluye los arrendamientos de bienes con servicio integral con dotaciones tales como aire acondicionado central, vigilancia común (incluida en costos de administración), adecuaciones propias (incluye redes, dotaciones físicas) y a cargo del propietario, exceptos los mantenimientos preventivos, por uso y los correctivos, siempre que a la entidad le corresponda, todo lo cual se describe en la Ficha Técnica del Inmueble que se anexa y forma parte integral e inseparable del mismo.

15. El análisis del sector detalla el gasto o costo del arriendo mensual para la presente vigencia fiscal de las sedes que ocupa la entidad actualmente, el cual se fijó en la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLOES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($750.289.200) IVA INCLUIDO**, el cual es acorde con la propuesta del arrendador que se anexa y forma parte integral e inseparable de este contrato.

16. 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.

17. 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, previo establecimiento de la procedencia de la misma, a través de acto administrativo que establezca los parámetros de la contratación.

18. Revisada la oferta de Sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.,** se encontró que es favorable para los intereses de la entidad, porque cumple con los requerimientos técnicos, financieros técnicos que el permiten satisfacer la necesidad que actualmente se presenta tanto desde el punto de vista de la mejora de las condiciones físicas para el desarrollo de las actividades misionales por parte de la entidad, y demás servicios que acarrea el funcionamiento de las instalaciones de toda entidad.

19. Conforme al estudio y documentos previos expedido por la Oficina Administrativa del AMBQ, se establece la procedencia de celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble para satisfacer las necesidades existentes de la entidad.

20. Previamente a la suscripción de este documento, se elaboró el análisis del sector y como antes se indica, los estudios previos respectivos en los que se detalla el gasto o costo del arriendo para la presente vigencia fiscal y se establece la necesidad de celebrar el presente contratado de arrendamiento con ajuste a las condiciones que se describen en éste.

21. El contrato a celebrarse tiene como objeto el **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** y el plazo de ejecución del contrato será aquel que transcurra entre la fecha de inicio que se realizara cumplimiento de requisitos de ejecución y el 31 de diciembre de 2025 y tiene el siguiente alcance:

    ALCANCE DEL OBJETO: El alcance del objeto del presente contrato comprende el arrendamiento de los inmuebles que se relacionan en los Certificados de Libertad y 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.

22. **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 Registro de Instrumentos Públicos cuyos números de matrícula inmobiliaria 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 esta 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.

23. 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.

24. Atendiendo el presupuesto de la presente vigencia fiscal, se solicitó la presentación de propuesta, para el arrendamiento por valor mensual, el cual será hasta el 31 de diciembre de 2024 la cual incluye el trámite para continuar con la ocupación del inmueble, y el arrendamiento a partir de la fecha de cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, el arrendamiento de bienes con servicio integral con dotaciones tales como aire acondicionado central, vigilancia común (incluida en costos de administración), adecuaciones propias (incluye redes, dotaciones físicas) y a cargo del propietario, excepto los mantenimientos preventivos, por uso y los correctivos, siempre que a la entidad le corresponda, todo lo cual se describe en la Ficha Técnica del Inmueble; de igual manera incluye las mejoras útiles solicitadas por el AMBQ descritas en la consideración 3 de este documento.

25. 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, previo establecimiento de la procedencia de la misma, a través de acto administrativo que establezca los parámetros de la contratación, lo cual se cumple en el presente acto administrativo.

26. El contrato se regirá por los postulados contenidos en la Ley 489 de 1998, las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 en lo pertinente y demás decretos reglamentarios que rigen las entidades que lo suscriben.

En razón y mérito de lo expuesto, el Delegado para la contratación del Área Metropolitana de Barranquilla **AMBQ**

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Establézcase la procedencia de celebrar mediante la modalidad de contratación directa el contrato de arrendamiento de inmueble cuyo objeto adelante se describe, teniendo en cuenta que de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, es la que procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles:

OBJETO: 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.

Las medidas y linderos se describen en las consideraciones previas de este documento.

ARTICULO SEGUNDO: Atendiendo lo indicado en el estudio previo en el que se establecen los términos de la contratación, para la suscripción del contrato se fija como presupuesto oficial estimado para la celebración del convenio la suma de **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 con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°328 de 2025 expedido por el Subdirector Financiero del AMBQ.

ARTÍCULO TERCERO: Fíjense las obligaciones descritas en el numeral seis de estas consideraciones para la persona jurídica con quien se celebrará el contrato respectivo:

ARTICULO CUARTO: Fíjense las Oficinas de la Secretaría General del Área Metropolitana de Barranquilla, como el lugar en donde se podrán consultar los estudios y documentos previos referentes al trámite de la presente contratación.

La presente resolución se expide a los 19 del mes de marzo de 2025

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

MARÍA CAROLINA MORENO PERTUZ
SECRETARIA GENERAL
DELEGADA PARA LA CONTRATACION